

## Akm 242: Vanhan kaupungin asemakaavan muutos

780/10.1002.100203/2018

Kehittämislautakunta 11.12.2018 § 127

Vanhan kaupungin asemakaavan muuttaminen on tuotu vireille kaavoitusohjelmassa 2018. Kaupunginhallitus hyväksyi 12.2.2018 § 27 tarkistetun kaavoitusohjelman, johon asemakaavan muuttaminen Raahen Vanhassa kaupungissa sisältyy.

Suunnittelualueella on voimassa kv 11.4.2007 § 20 hyväksytty Raahe 2030 - Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava. Asemakaavanmuutos laaditaan voimassa olevan yleiskaavan pohjalta. Asemakaavanmuutos laaditaan ottaen lisäksi huomioon maakuntakaava ja muut maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä edellytetyt sisältövaatimukset.

Asemakaavanmuutosalue voidaan maankäyttö- ja rakennuslain 50 §:n mukaisesti jakaa useampiin muutosalueisiin, joiden suunnittelu etenee vaiheittain. Alustavasti vaiheteemat ovat 1. Kadut ja yleiset alueet, 2. Rakennussuojelu ja asuminen sekä 3. Elinkeinojen potentiaali. Jokainen vaihe tuodaan vireille erikseen. Laadittavilla vaiheilla muodostetaan Akm 242: Vanhan kaupungin asemakaavanmuutos.

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu aluevarausmerkinnöillä AP = pientalovaltainen asuntoalue, C = keskustatoimintojen alue, pääkeskus, PY = julkisten palvelujen alue ja V = virkistysalue. AP-alueet on osoitettu lisäksi merkinnällä /s = alue, jolla ympäristö säilytetään. C-alueita koskee tiivistämis-/ehyettämistarve. Alue on pohjois-eteläsuuntaisten kokoojakatujen välissä. Alueen keskeinen läpikulkureitti kuuluu Raahen laatukäytävään (lk). Suunnittelualue on yleiskaavassa pääosin valtakunnallisesti tai paikallisesti arvokas alue.

Alue on kulttuuriympäristönä erityisen arvokas. Se on Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY -kohde, Raahen Pekkatori ja ruutukaava-alueen puutalokorttelit. Museovirasto on vuonna 2009 inventoinut RKY-luettelon kuvaamaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitetta.

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.

Asemakaava on esitetyllä muutosalueella vanhentunut tai se ei asemakaavan hyväksymisen jälkeisten muutosten takia ole enää ajantasainen. Suunnittelualueella on pääasiallisesti voimassa asemakaavat Akm 90, Akm 95 ja Akm 100, jotka ohjaavat rakentamista ja toimenpiteitä historiallisesti arvokkaassa kulttuuriympäristössä. Osalla aluetta on vielä voimassa kaupungin taajama-alueen laajentumisvaiheisiin liittyvät asemakaavat Ak 2, Ak 13, Ak 33 ja Ak 71 sekä keskustan uudistamiseksi laadittu asemakaavanmuutos Ak 41. Alueelle on lisäksi laadittu ennen vuotta 2000 (MRL voimaantulo) hyväksytyjä asemakaavanmuutoksia, jotka ovat Akm 133, Akm 134 ja Akm 135.

Alueelle on laadittu uudempia asemakaavoja, jotka on hyväksytty vuoden 2005 jälkeen. Uudempia kuin 13 vuotta ovat kaavat Akm 182, Akm 183 ja Akm 184. Myös niiden osalta asemakaavan merkinnät tulee tarkistaa tasapuolisesti vastaamaan Vanhan kaupungin alueen rakentamiselle asetettavia tavoitteita sekä muutosten osalta vastaamaan nykytilannetta. Akm 223 alueella oleva osa Palokunnankatua liitetään laadittavan kaavan alueeseen asemakaavatilanteen selkiyttämiseksi.

Suunnittelualueella on vireillä Akm 229: Raahen kaupungin 3. kaupunginosan korttelin 9 tontin 12 asemakaavan muutos (Bio Huvimyllyn tontti). Asiaa on käsitelty viimeksi 15.5.2014, jolloin tekninen lautakunta päätti kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta. Akm 229:n osalta suunnittelukysymyksiä ratkaistaan nyt laadittavalla asemakaavanmuutoksella. Akm 229 prosessi keskeytyy, mutta se jää edelleen vireille nyt käynnistyvän kaavamuuosprosessin ajaksi.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 32,65 hehtaaria.

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.

Suunnittelutyö tapahtuu konsulttityönä. Asemakaavanmuutoksen laatimisesta käynnistetään tarjouspyyntömenettely.

Asemakaavatyössä tullaan hyödyntämään aiempi, muun muassa asemakaavoja Akm 90, Akm 95, Akm 100, Akm 182, Akm 183 ja Akm 184 sekä yleiskaavaa varten koottu, selvitysaineisto.

Kunkin vaiheen kaavaluonnos- ja ehdotusvaiheessa järjestetään asemakaavaa koskeva yleisötilaisuus.

Asemakaavanmuutoksen laadinta edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaisen rakennuskiellon määräämistä alueelle. Kyseinen pykälä sisältää MRL 128 §:n mukaisen toimenpiderajoituksen. Laadittavassa kaavoitusohjelmassa 2019 todetaan, että "alue on tarpeen hakea ehdolliseen rakennuskieltoon erityisesti purkamisen ja uudisrakentamiseen verrattavan rakentamisen osalta kaavan laadinnan ajaksi".

Ehdollisella rakennuskiellolla tulee kieltää MRL 53 §:n nojalla:

purkaminen ja muu rakentaminen paitsi:

- olemassa olevan rakennuksen säilymiselle välttämätön vähäinen kunnostaminen ja korjausrakentaminen sekä
- olemassa olevan rakennuksen ylläpitämiseksi välttämättömät huoltotoimet ja korjausrakentaminen.

Erityisestä syystä MRL 171 § mukaisesti hyväksyttävien maankäyttöllisin perustein voidaan lupa rakentamiselle tai toimenpiteelle hyväksyä poikkeamismenettelynä ehdollisen rakennuskiellon estämättä.

Suunnittelualueen voimassa olevan asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi, liite 1/6

Rakennuskieltoalueen raja-alue kartalla, liite 2/6

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 3.12.2018, liite 3/6

Asia esitellään kokouksessa.

Valmistelija

kaavasuunnittelija Outi Järvinen

Päätösesitys

(kaupunginjohtaja Nurkkala):

kehittämislautakunta

pyytää kaupunginhallitusta toteamaan asemakaava suunnittelualueella vanhentuneeksi (liite 1/6)

esittää kaupunginhallitukselle maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaisen rakennuskiellon hyväksymistä esitetyin poikkeuksin asemakaavanmuutoksen suunnittelualueelle (liite 2/6)

merkitsee tiedoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma (liite 3/6)

ilmoittaa Raahen Vanhan kaupungin asemakaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta Raahelaisessa, teknisen keskuksen ilmoitustaululla ja kaupungin verkkosivuilla

päätää, että asemakaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta lähetetään kirjallinen ilmoitus suunnittelualueella sijaitsevien kiinteistöjen maanomistajille väestötietojärjestelmän mukaisesti.

kehittämislautakunta esittää kaupunginhallitukselle

todetaan asemakaava suunnittelualueella vanhentuneeksi (liite 1/6)

hyväksytään maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukainen rakennuskielto esitetyin poikkeuksin asemakaavanmuutoksen suunnittelualueelle (liite 2/6).

Kehittämislautakunta: Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Heikki Peltoniemi ja Antero Aulakoski poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ajaksi (Intressijääviys, asunto-osakkeen omistaja).

Merkittiin pöytäkirjaan, että varapuheenjohtaja Marina Alapere toimi kokouksen puheenjohtajana asian käsittelyn ajan.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaava-suunnittelija Outi Järvinen esitteli asiaa kokouksessa ja poistui kokouksesta asian käsittelyn jälkeen klo 18.57.

Kaupunginhallitus 14.1.2019 § 5

Suunnittelualueen voimassa olevan asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi, liite 1/5.

Rakennuskieltoalueen raja-alue kartalla, liite 2/5.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 3.12.2018, liite 3/5.

Asia esitellään kokouksessa.

Valmistelija: kaava-suunnittelija Outi Järvinen.

Päätösesitys (kaupunginjohtaja Nurkkala):

kaupunginhallitus

toteaa asemakaavan suunnittelualueella vanhentuneeksi (liite 1)

hyväksyy maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaisen rakennuskiellon esitetyin poikkeuksin asemakaavanmuutoksen suunnittelualueelle (liite 2).

Kaupunginhallitus: Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Pekka Poukkula ja Tarja Ollanketo poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ajaksi (intressijääviys, kiinteistön omistus).

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo esitteli asiaa kokouksessa.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Jaana Hautamäki saapui asian esittelyn aikana ja varajäsen Virpi Aho poistui samalla klo 17.40.

Kehittämislautakunta 10.11.2020 § 106

Rakennuskiellon jatkaminen

#### Aiemmat käsittelyt

Vanhan kaupungin asemakaavan muuttaminen on tuotu vireille kaavoitusohjelmassa 2018. Kaupunginhallitus hyväksyi 12.2.2018 § 27 tarkistetun kaavoitusohjelman, johon asemakaavan muuttaminen Raahen Vanhassa kaupungissa sisältyy.

Asemakaavan muutoksen alueelle on kaupunginhallitus 14.1.2019 § 5 määrännyt asemakaavan laadinnan edellyttämän maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaisen rakennuskiellon. Päätös on kuulutettu 19.1.2019 ja tullut voimaan 9.2.2019 (21 pvää). Rakennuskielto on voimassa kaksi vuotta 8.2.2021 saakka. Kyseinen pykälä sisältää MRL 128 §:n mukaisen toimenpiderajoituksen.

Ehdollisella rakennuskiellolla on kielletty MRL 53 §:n nojalla: purkaminen ja muu rakentaminen paitsi olemassa olevan rakennuksen säilymiselle välttämätön vähäinen kunnostaminen ja korjausrakentaminen sekä olemassa olevan rakennuksen ylläpitämiseksi välttämättömät huoltotoimet ja korjausrakentaminen. Erityisestä syystä MRL 171 § mukaisesti hyväksyttävien maankäytöllisin perustein voidaan lupa rakentamiselle tai toimenpiteelle hyväksyä poikkeamismenettelynä ehdollisen rakennuskiellon estämättä.

Toimivalta suunnittelutarve- sekä poikkeamisluparatkaisuisissa on siirretty kaupunginhallitukselta rakennetun ympäristön lautakunnalle KH 3.2.2020 § 30 päätöksellä.

#### Kaavatilanne

Suunnittelualueella on voimassa KV 11.4.2007 § 20 hyväksytty Raahen 2030 - Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava.

Asemakaava on esitetyllä muutosalueella todettu vanhentuneeksi (KH 14.1.2019 § 5). Alueelle aiemmin laaditut asemakaavat kuitenkin vielä ohjaavat rakentamista ja toimenpiteitä historiallisesti arvokkaassa kulttuuriympäristössä rakennuskiellon aikaisen poikkeamisharkinnan perusteena.

Suunnittelualueella vireillä ollut Akm 229: Raahen kaupungin 3. kaupunginosan korttelin 9 tontin 12 asemakaavan muutos (Bio Huvimyllyn tontti) asemakaavan muutosprosessi on lakkautettu kaupunginhallituksen 6.4.2020 § 90 päätöksellä. Sen osalta suunnittelukysymykset siirrettiin ratkaistavaksi osana Vanhan kaupungin asemakaavoitusta.

#### Asemakaavanmuutos

Suunnittelualueella on vireillä Akm 242: Vanhan kaupungin asemakaava, asemakaavan muutos. 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.

Asemakaavanmuutos laaditaan voimassa olevan yleiskaavan pohjalta. Asemakaavanmuutos laaditaan ottaen lisäksi huomioon maakuntakaava ja muut maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä edellytetyt sisältövaatimukset.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 32,65 hehtaaria.

Alue on kulttuuriympäristönä erityisen arvokas. Se on Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY -kohde, Raahen Pekkatori ja ruutukaava-alueen puutalokorttelit. Museovirasto on vuonna 2009 inventoinut RKY-luettelon kuvaamaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitetta.

#### Rakennuskielto

Kaavoitusohjelmassa 2019 todettiin, että "alue on tarpeen hakea ehdolliseen rakennuskieltoon erityisesti purkamisen ja uudisrakentamiseen verrattavan rakentamisen osalta kaavan laadinnan ajaksi".

Vuosien 2019 ja 2020 aikana on tähän mennessä haettu alueen historiallisiin rakennuksiin poikkeamista kahteen purkulupaun, joista toinen on myönnetty. Yksi purkulupa ja korvaava uudisrakentaminen olivat lupaprosessissa rakennuskiellon asettamisen aikaan ja luvat myönnettiin rakennuskiellon aikana.

Vuosien 2019 ja 2020 aikana on suunnittelualueella tähän mennessä haettu ja saatu poikkeaminen rakennus- tai toimenpidelupia varten rakennuksen korjaukseen ja ylläpitoon kahdeksaan kohteeseen (pihasaunamuutoksia, ulkovuorauksen ja katteen kunnostus, kuistilaajennus ja uusi piharakennus). Näistä uudisrakentamiseen verrattavia sisätilan muutostoimenpiteitä on haettu kahteen kohteeseen. Lisäksi lupaprosessissa on tällä hetkellä yksi alueen korttelirakenteeseen sovitettava uudisrakennus.

Vuosien 2019 ja 2020 aikana on suunnittelualueella tähän mennessä haettu ja saatu kahdeksan toimenpidelupaa, joista viisi on koskenut rakennusten vähäisiä kunnostuksia (katteen vaihtoa, julkisivukorjausta ja tulisijahormin rakentamista) tai aidan rakentamista. Kolme toimenpidelupaa haettiin puiden kaatamiseksi. Ilmoitusmenettelyllä on tehty viiteen kohteeseen ulkopuolisia kunnostustöitä (julkisivumaalaus, katon kunnostus, hormimuutos). Kaksi vireille tullutta lupahakemusta ei hakijan toimesta ole edennyt lupaharkintaan.

Kaupunginhallituksen 14.1.2019 § 5 päätöksellä määrätty asemakaavan muutos on päättymässä 8.2.2021. Kaupunginhallituksen päätöksellä todettiin myös asemakaava suunnittelualueella vanhentuneeksi. Asemakaavanmuutoksen alueella ei ole voimassa asemakaavaa. Tämän johdosta lupa-asiat tullaan jatkossa käsittelemään poikkeamisena. Alla kuvattu ehtopykälä mahdollistaa luvan myöntämisen välttämättömiin toimenpiteisiin ilman poikkeamismenettelyä.

Rakennuskielto Asemakaavan laadinta edellyttää edelleen maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaisen rakennuskiellon määrittämistä alueelle. Kyseinen pykälä sisältää MRL 128 §:n mukaisen toimenpiderajoituksen.

Ehdollisella rakennuskiellolla tulee kieltää MRL 53 §:n nojalla:

- purkaminen ja
- muu rakentaminen paitsi:
- olemassa olevan rakennuksen säilymiselle välttämätön vähäinen kunnostaminen ja korjausrakentaminen sekä
- olemassa olevan rakennuksen ylläpitämiseksi välttämättömät huoltotoimet ja korjausrakentaminen.

Erityisestä syystä MRL 171 § mukaisesti hyväksyttävien maankäyttöllisin perustein voidaan lupa rakentamiselle tai toimenpiteelle hyväksyä poikkeamismenettelynä ehdollisen rakennuskiellon estämättä.

Asia esitellään kokouksessa.

Rakennuskieltoalue, liite 1/7

Kaavoitusprosessin tavoiteaikataulu, liite 2/7

Valmistelija: kaavasuunnittelija Outi Järvinen

Päätösesitys (kehittämiskeskuksen johtaja Pasi Pitkänen):

kehittämislautakunta

esittää kaupunginhallitukselle aiemmin määrätyn maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaisen rakennuskiellon jatkamisen hyväksymistä esitetysti ehdollisena asemakaavanmuutoksen suunnittelualueelle, liite 1/7

merkitsee tiedoksi kaavoitusprosessin tavoiteaikataulu, liite 2/7

kehittämislautakunta esittää kaupunginhallitukselle

hyväksytään maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukainen rakennuskielto esitetysti ehdollisena asemakaavanmuutoksen suunnittelualueelle, liite 1/7

Kehittämislautakunta: Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Outi Järvinen esitteli asiakohdan.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Antero Aulakoski, Risto Rautio ja Anu Syrjäpalo olivat poissa kokouksesta asian käsittelyn ajan (intressijääviys, kiinteistön omistus).

Merkittiin pöytäkirjaan, että asiakohdan pöytäkirjantarkastajana toimi Risto Raution sijasta Simo Vedenoja.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kokouksen puheenjohtajana toimi tämän asiakohdan ajan kehittämislautakunnan varapuheenjohtaja Marina Alapere.

Kaupunginhallitus 23.11.2020 § 324

Rakennuskieltoalue, liite 1/6.

Kaavoitusprosessin tavoiteaikataulu, liite 2/6.

Valmistelija: kaavasuunnittelija Outi Järvinen

Päätösesitys (kaupunginjohtaja Nurkkala):

kaupunginhallitus hyväksyy maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaisen rakennuskiellon esitetysti ehdollisena asemakaavanmuutoksen suunnittelualueelle, liite 1/6.

Kaupunginhallitus: Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Heikki Peltoniemi ja Pekka Poukkula poistuivat kokouksesta esteellisinä asian käsittelyn ajaksi. (Osallisuusjääviys, kiinteistön omistus asemakaavanmuutoksen suunnittelualueella).



Merkittiin pöytäkirjaan, että Merja Turunen saapui kokoukseen asian käsittelyn aikana klo 17.32.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Katja Hänninen poistui kokouksesta asian käsittelyn aikana klo 17.34.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavasuunnittelija Outi Järvinen esitteli asiaa kokouksessa ja poistui kokouksesta asian käsittelyn jälkeen klo 17.35.

Kehittämislautakunta 07.12.2022 § 171

Valmistelija Kaavasuunnittelija Outi Järvinen

#### Aiemmat käsittelyt

Vanhan kaupungin asemakaavan muuttaminen on tuotu vireille kaavoitusohjelmassa 2018. Kaupunginhallitus hyväksyi 12.2.2018 § 27 tarkistetun kaavoitusohjelman, johon asemakaavan muuttaminen Raahan Vanhassa kaupungissa sisältyy.

Asemakaavamuutoksen alueelle on kaupunginhallitus 14.1.2019 § 5 määrännyt asemakaavan laadinnan edellyttämän maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaisen rakennuskiellon. Ehdollisena asetettua rakennuskieltoa on jatkettu kaupunginhallituksen päätöksellä 23.11.2020 § 324. Päätös on kuulutettu 16.1.2021 ja tullut voimaan 17.1.2021. Rakennuskielto on voimassa kaksi vuotta 16.1.2023 saakka. Kyseinen MRL 53 § sisältää MRL 128 §:n mukaisen toimenpiderajoituksen.

Ehdollisella rakennuskiellolla on kielletty MRL 53 §:n nojalla purkaminen ja muu rakentaminen paitsi olemassa olevan rakennuksen säilymiselle välttämätön vähäinen kunnostaminen ja korjausrakentaminen sekä olemassa olevan rakennuksen ylläpitämiseksi välttämättömät huoltotoimet ja korjausrakentaminen. Erityisestä syystä MRL 171 § mukaisesti hyväksyttävin maankäytöllisin perustein voidaan lupa rakentamiselle tai toimenpiteelle hyväksyä poikkeamismenettelynä ehdollisen rakennuskiellon estämättä.

Toimivalta suunnittelutarve- sekä poikkeamisluparatkaisuissa on siirretty kaupunginhallitukselta rakennetun ympäristön lautakunnalle KH 3.2.2020 § 30 päätöksellä.

#### Kaavatilanne

Suunnittelualueella on voimassa KV 11.4.2007 § 20 hyväksytty *Raahe 2030 - Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava*.

Asemakaava on esitetyllä muutosalueella todettu vanhentuneeksi (KH 14.1.2019 § 5). Alueelle aiemmin laaditut asemakaavat kuitenkin vielä

ohjaavat rakentamista ja toimenpiteitä historiallisesti arvokkaassa kulttuuriympäristössä rakennuskiellon aikaisen poikkeamisharkinnan perusteena.

Suunnittelualueella vireillä ollut *Akm 229: Raahen kaupungin 3. kaupunginosan korttelin 9 tontin 12 asemakaavan muutos (Bio Huvimyllyn tontti)* asemakaavan muutosprosessi on lakkautettu kaupunginhallituksen 6.4.2020 § 90 päätöksellä. Sen osalta suunnittelukysymykset siirrettiin ratkaistavaksi osana Vanhan kaupungin asemakaavoitusta.

#### Valtakunnalliset arvot

Alue on kulttuuriympäristönä erityisen arvokas. Se on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY), *Raahen Pekkatori ja ruutukaava-alueen puutalokorttelit*. Museovirasto on vuonna 2009 inventoinut RKY-luettelon kuvaamaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitetta. Rakentamiseen liittyvissä lupaprosesseissa on kuultava Museovirastoa, jota edustaa Pohjois-Pohjanmaan museo.

Alueella on muinaisjäännösalue *Raahen vanha asemakaava-alue* (MV ID 1000007480). Kohdealue on tyypiltään asuinpaikka/kaupunki ja se on ajoitettu historialliseksi. Rakentamiseen liittyvissä lupaprosesseissa on tarvittaessa saatava Museoviraston kajoamislupa, kuten muinaismuistolaki (295/1963) edellyttää.

#### Asemakaavamuutos

Suunnittelualueella on vireillä *Akm 242: Vanhan kaupungin asemakaava*, asemakaavan muutos. 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.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 32,65 hehtaaria.

Asemakaavamuutos laaditaan voimassa olevan yleiskaavan pohjalta. Asemakaavamuutos laaditaan ottaen lisäksi huomioon maakuntakaava ja muut maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä edellytetyt sisältövaatimukset.

Kaavoitusmenettelyä kuvaavaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on päivitetty aikataulu ja kaavaprosessissa tehdyt vaiheet (Liite, Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 14.11.2022).

Asemakaavoitus on edennyt asemakaavamuutosluonnoksen laadintaan. Luonnos asetetaan tavoitteen mukaisesti nähtäville alkuvuodesta 2023.

## Rakennuskielto

Kaavoitusohjelmassa 2019 (KH 14.1.2019 § 4) todettiin, että "alue on tarpeen hakea ehdolliseen rakennuskieltoon erityisesti purkamisen ja uudisrakentamiseen verrattavan rakentamisen osalta kaavan laadinnan ajaksi".

Vuosien 2019–2022 aikana on tähän mennessä haettu alueen historiallisiin rakennuksiin poikkeamista kuuteen purkulupaan, joista viisi on myönnetty. Kolmeen näistä on haettu lisäksi korvaava uudisrakentaminen. Näiden lisäksi yksi purkulupa ja korvaava uudisrakentaminen olivat lupaprosessissa rakennuskiellon asettamisen aikaan ja luvat myönnettiin rakennuskiellon aikana. Ehdollisen rakennuskiellon jatkamisen jälkeen vuosina 2021–2022 haettiin kiellosta poikkeamisena yhteensä neljä purkulupaa, joista yksi koski piharakennuksen purkua.

Vuosien 2019–2022 aikana on suunnittelualueella tähän mennessä haettu ja saatu poikkeaminen rakennus- tai toimenpidelupia varten rakennuksen korjaukseen ja ylläpitoon yhteentoista kohteeseen (kesäteatterin katsomo, piharakennuksen muutoksia, pihasauna, ulkovuorauksen ja katteen kunnostus, kuistilaajennus ja uusi piharakennus). Näistä uudisrakentamiseen verrattavia sisätilan muutostoimenpiteitä on haettu kahteen kohteeseen. Ehdollisen rakennuskiellon jatkamisen jälkeen kiellosta haettiin vuosina 2021–2022 kolme poikkeamista.

Vuosien 2019–2022 aikana on suunnittelualueella tähän mennessä haettu ja saatu ehdollisen rakennuskiellon estämättä yhdeksän toimenpidelupaa, joista viisi on koskenut aidan rakentamista tai rakennusten vähäisiä kunnostuksia (katteen vaihtoa, julkisivukorjausta, tulisijahormin rakentamista ja maalämpöjärjestelmää). Kolme toimenpideluvusta haettiin puiden kaatamiseksi. Ilmoitusmenettelyllä on tehty kahdeksaan kohteeseen ulkopuolisia kunnostustöitä (julkisivumaalaus, katon kunnostus, hormimuutos). Kaksi vireille tullutta lupahakemusta ei hakijan toimesta ole edennyt lupaharkintaan.

Käsiteltyjen lupien määrä on vuosina 2021–2022 laskenut noin puoleen vuosiin 2019–2020 verrattuna. Vuosina 2019–2020 käsiteltiin yhteensä 23 lupa-asiaa. Vuosina 2021–2022 käsiteltiin yhteensä 11 lupa-asiaa.

Kaupunginhallituksen 23.11.2020 § 324 päätöksellä määrätty rakennuskielto on päättymässä 16.1.2023. Kaupunginhallituksen päätöksellä 14.1.2019 § 5 todettiin asemakaava suunnittelualueella vanhentuneeksi. Päätöksen johdosta asemakaavamutoksen alueella ei virallisesti ole voimassa asemakaavaa. Tämän johdosta lupa-asiat tullaan jatkossa käsittelemään poikkeamisena. Alla kuvattu ehtopykälä

mahdollistaa luvan myöntämisen välttämättömiin toimenpiteisiin ilman poikkeamismenettelyä.

Asemakaavan laadinta edellyttää edelleen maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaisen rakennuskiellon määräämistä alueelle. Kyseinen pykälä sisältää MRL 128 §:n mukaisen toimenpiderajoituksen.

Ehdollisella rakennuskiellolla tulee kieltää MRL 53 §:n nojalla:

- purkaminen ja
- muu rakentaminen paitsi:
  - olemassa olevan rakennuksen säilymiselle välttämätön vähäinen kunnostaminen ja korjausrakentaminen sekä
  - olemassa olevan rakennuksen ylläpitämiseksi välttämättömät huoltotoimet ja korjausrakentaminen.

Eriyisestä syystä MRL 171 § mukaisesti hyväksyttävien maankäyttöllisin perustein voidaan lupa rakentamiselle tai toimenpiteelle hyväksyä poikkeamismenettelynä ehdollisen rakennuskiellon estämättä.

Liitteet

Rakennuskieltoalue. (Kartta)  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 14.11.2022. (Päivitetty)

Asia esitellään kokouksessa.

Esittelijä

Kehittämiskeskuksen johtaja Pitkänen Pasi

Päätösesitys

Kehittämislautakunta

esittää kaupunginhallitukselle aiemmin määrätyn maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaisen rakennuskiellon jatkamisen hyväksymistä esitetysti ehdollisena liitteen mukaiselle asemakaavanmuutoksen suunnittelualueelle (liitekartta, Rakennuskieltoalue).

merkitsee tiedoksi liitteenä olevan päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelma 14.11.2022:n.

Kehittämislautakunta esittää kaupunginhallitukselle:

Hyväksytään maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaisen rakennuskiellon jatkaminen esitetysti ehdollisena liitteen mukaiselle asemakaavanmuutoksen suunnittelualueelle (liitekartta, Rakennuskieltoalue).

Päätös

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi (intressijääviys, asunto-osakkeen

omistus).

Esittelijän ollessa esteellinen (intressijääviys) tämän asiakohdan osalta, merkittiin pöytäkirjaan, että asiakohdan esittelijänä toimi tämän asiakohdan ajan kehittämislautakunnan puheenjohtaja Paavo Törmi.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Tarja Ollanketo poistui kokouksesta esteellisenä asian käsittelyn ajaksi. (Intressijääviys, sukulaisuussuhteet).

Merkittiin pöytäkirjaan, että Jonne Törmäkangas poistui kokouksesta esteellisenä asian käsittelyn ajaksi. (Intressijääviys, sukulaisuussuhteet).

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavasuunnittelija Outi Järvinen alusti asiaa kokouksessa.

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja muutti esityksensä seuraavanlaiseksi:

Muutettu päätösesitys (puheenjohtaja Paavo Törmi):

Kehittämislautakunta

esittää kaupunginhallitukselle aiemmin määrätyn maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaisen rakennuskiellon jatkamisen hyväksymistä esitetysti ehdollisena liitteen mukaiselle asemakaavanmuutoksen suunnittelualueelle (liitekartta, Rakennuskieltoalue).

merkitsee tiedoksi liitteenä olevan päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelma 14.11.2022:n.

Kehittämislautakunta esittää kaupunginhallitukselle:

Hyväksytään maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaisen rakennuskiellon jatkaminen esitetysti ehdollisena liitteen mukaiselle asemakaavanmuutoksen suunnittelualueelle (liitekartta, Rakennuskieltoalue) seuraavaksi kahdeksi vuodeksi.

Kehittämislautakunta hyväksyi muutetun päätösesityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että asiakohdan käsittelyn jälkeen pidettiin jaloittelutauko klo 18.22-18.30.

Valmistelija	Kaavasuunnittelija Outi Järvinen
Liitteet	Rakennuskieltoalue. (Kartta) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 14.11.2022. (Päivitetty)
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Mikkola-Riekkinen Leena
Päätösesitys	Hyväksytään maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaisen rakennuskiellon jatkaminen esitetysti ehdollisena liitteen mukaiselle asemakaavanmuutoksen suunnittelualueelle (liitekartta, Rakennuskieltoalue) seuraavaksi kahdeksi vuodeksi.
Päätös	Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Tarja Ollanketo ja Sari Nurro poistuivat esteellisinä kokouksesta asian käsittelyn ajaksi. (Intressijääviys, kiinteistön omistus) Puheenjohtajana asian käsittelyn aikana toimi varapuheenjohtaja Sari Pekkala.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavasuunnittelija Outi Järvinen esitteli asiaa kokouksessa, ja poistui kokouksesta asian käsittelyn jälkeen klo 19.13.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kokous keskeytettiin jaloittelutauon ajaksi klo 19.13 - 19.23.

Kehittämislautakunta 14.03.2023 § 47

Valmistelija kaavasuunnittelija Outi Järvinen

### **Luonnosvaihe**

Vanhan kaupungin asemakaavoitus (Akm 242) on edennyt julkiseen kuulemiseen asemakaavamuutosluonnoksesta. Tavoitteena on asettaa luonnosaineisto nähtäville aikavälillä 20.3.–4.5.2023. Luonnosvaiheessa järjestetään yleisötilaisuus ja lisäksi kaavoittajan vastaanotto.

### Kaavatilanne

Suunnittelualueella on voimassa KV 11.4.2007 § 20 hyväksytty *Raaha 2030–Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava*.

Asemakaava on esitetyllä muutosalueella todettu vanhentuneeksi (KH 14.1.2019 § 5). Alueelle aiemmin laaditut asemakaavat on lueteltu ja kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite). Laajimmin aluetta kattavat vuosina 1984 ja 1986 lain voiman saaneet asemakaavamuutokset

nk. vanhan kaupungin suojelukaavat, joiden tarkoitus on ohjannut asemakaavaluonnoksen laadintaa.

Suunnittelualueella vireillä ollut *Akm 229: Raahen kaupungin 3. kaupunginosan korttelin 9 tontin 12 asemakaavan muutos (Bio Huvimyllyn tontti)* asemakaavan muutosprosessi on lakkautettu kaupunginhallituksen 6.4.2020 § 90 päätöksellä. Sen osalta suunnittelukysymykset siirrettiin ratkaistavaksi osana Vanhan kaupungin asemakaavoitusta.

#### Valtakunnalliset arvot

Alue on kulttuuriympäristönä erityisen arvokas. Se on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY), *Raahen Pekkatori ja ruutukaava-alueen puutalokorttelit*. Museovirasto on inventoinut RKY 2009 -luettelon kuvaamaan valtakunnallista alueidenkäytön erityistavoitetta. Rakentamiseen liittyvissä lupaprosesseissa on kuultava Museovirastoa, jota edustaa Pohjois-Pohjanmaan museo.

Alueella on muinaisjäännösalue *Raahen vanha asemakaava-alue* (MV ID 1000007480). Kohdealue on tyypiltään asuinpaikka/kaupunki ja se on ajoitettu historialliseksi. Rakentamiseen liittyvissä lupaprosesseissa on tarvittaessa saatava Museoviraston kajoamislupa, kuten muinaismuistolaki (295/1963) edellyttää.

#### Asemakaavamuutos

Suunnittelualueella on vireillä *Akm 242: Vanhan kaupungin asemakaava, asemakaavan muutos*. 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. Kiinteistötunnukset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite).

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 32,65 hehtaaria.

Asemakaavamuutosluonnos noudattaa voimassa olevaa yleiskaavaa ja suunnittelussa on huomioitu alueen valtakunnalliset arvot. Valtakunnalliset arvot ja historia on huomioitu osoittamalla asemakaavassa kaupunkiarkeologinen alue muinaisjäännöksen osa-alueena (sm) ja valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö kattaa osa-alueena (rky) koko suunnittelualueen. Museoviraston inventoima RKY-alue ulottuu yleiskaavan valtakunnallisesti arvokkaan alueen ulkopuolella Koulukadun eteläpuolella. Asemakaavamuutosluonnoksessa otetaan lisäksi huomioon maakuntakaava ja muut maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä edellytetyt sisältövaatimukset.

Suunnittelun tavoitteena on ollut ratkaista aluekokonaisuuden rakennuskannan suojelua koskevat kysymykset sekä mahdollisuudet lisärakentamiseen. Kaavaluonnos tuodaan kuultavaksi kaksi kertaa. Ensin kuullaan palaute rakennesuunnitelmasta, joka on rakennusoikeuden

mitoituseruste. Rakennusoikeuksia viedään vielä rekisteriin niiden tarkistamisprojektissa. Myöhemmin tänä vuonna osallisia kuullaan kaavaluonnoksen rakennusoikeuden muodostumisesta tarkistetuilla rekisteritiedoilla.

Asemakaavalla osoitetaan merkittävimmät suojeluarvoja sisältävät kokonaisuudet käyttötarkoitukseltaan rakennussuojelualueeksi (SR-1). Muilta osin alue osoitetaan asemakaavalla yleiskaavan mukaisesti pääosin pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, jolle saa asumisen lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Asemakaavoituksessa on huomioitu alueella olevat julkiset palvelut. Merkittävimmät uudistuvat kohteet asemakaavaluonnoksessa ovat entisen seurakuntatalon tontti sekä vanhan kaupungin portteina olevat tyhjä tontit Kirkkokadun ja Reiponkadun varsilla alueen eteläreunalla. Liikenneympäristöön ei tule muutoksia.

Asemakaavassa on osoitettu yksittäisille rakennuksille suojelumerkinnot (srs, sr-1, sr-2 tai sr-3) alueelle laadittujen rakennushistoriallisten inventointien perusteella. Asemakaavassa on lisäksi osoitettu rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokkaat tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeät talousrakennukset (st). Rakennussuojeluun pyritään kannustamaan esimerkiksi kaavamääräyksellä, mikäli asemakaavassa suojeltavaksi merkitty rakennus (sr-1, sr-2 tai sr-3) puretaan, voi uudisrakentamiseen käyttää 80 % kaavassa rakennukselle osoitetusta rakennusoikeudesta. Luonnoksessa esitetään vanhassa kaupungissa jäljellä olevien suojeltavien rakennusten lukumäärä.

Asemakaavassa on tunnistettu myös kaupunkikuvaan soveltuvat uudemmat rakennukset (sh), joiden suojelumerkintä ei ole ehdoton. Nykyisen rakennuksen korvaaminen kaupunkikuvaan sopeutuvalla uudisrakennuksella on mahdollista.

Täydennysrakentamisen mahdollisia paikkoja on asemakaavassa osoitettu ohjeellisina rakennusaloina (su).

Asemakaavassa on varattu alueet asumiseen erisisältöisin A-merkinnöin. Yleisten rakennusten korttelialueet on osoitettu kaavassa Y-merkinnöin. Raahen kirkon seurakuntakodin toiminta on siirtymässä uuteen sijaintiin Sovionkadulla. Sen tilalle on kaavassa osoitettu uusi asuinkortteli.

Puistot ovat säilyneet entisillä paikoillaan. Aiemmasta poiketen Kirkkokadun leikkikenttä päiväkodin vieressä on kaavassa osoitettu Friemanipuistona (VP). Reiponkadun varteen puiston viereen on osoitettu pysäköintialue hieman entistä laajempaan ja varustettuna istutuksin. Kirkon pysäköintialue säilyy entisellä paikallaan.

Asemakaavassa on osoitettu korttelialueille rakentamista ja kaupunkikuvan muodostumista ohjaavia kolmiomerkintöjä (vka-1 ja vka-2). Vka-1-merkintä ohjaa rakentamista asemakaava-alueen vanhimmilla osilla. Vka-2-merkintä on käytetty kaava-alueen reunoille sijoittuvien pienkerrostalokortteleiden kohdalla. Täydennysrakentamista ohjataan



suunnittelemaan ja toteuttamaan se siten, että samalle korttelialueelle sijoittuvat rakennukset muodostavat yhteensopivia kokonaisuuksia.

Kaavassa on annettu koko aluetta koskevia yleisiä määräyksiä, jotka koskevat muun muassa rakennuslupamenettelyn yhteydessä laadittavia suunnitelmia sekä lausunnotmenettelyä. Yleisten määräysten keskeinen tavoite on korostaa museoviranomaisten roolia uudisrakentamisen arvioinnissa.

Suunnittelutyö on tehty konsulttityönä. Tarjouspyyntömenettelyllä vuonna 2019 valittiin asemakaavanmuutoksen laatimisesta vastaavaksi konsultiksi FCG. Ehdotusvaiheessa työ siirtyi kaavoitukselle.

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) kuvataan kaavoitusmenettely. OAS:a on tarkistettu ja päivitetty koko vireilläolon ajan tarvittaessa. Viimeksi OAS:aan on päivitetty aikataulu ja kaavaprosessin vaiheet (liite).

OAS:sta saatiin vireilletulon yhteydessä kolme palautetta, joista yksi yksityisen esittämä kohdistui laadittavaan kaavasisältöön ja otetaan huomioon siellä. Lausunnot saatiin Museovirastolta ja Pohjois-Pohjanmaan museolta.

### Osallistaminen

Asemakaavaprosessissa on pidetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kuvatut tilaisuudet (infot, kyselyt ja teematyöpajat).

### Luonnosvaiheen kuuleminen

Vanhan kaupungin asemakaavan (Akm 242) asemakaavamuutosluonnos on valmisteltu asetettavaksi julkisesti nähtäville osallisten kuulemista varten. Kaavaluonnoksessa esitellään nyt vanhan kaupungin rakennesuunnitelma. Kaavaluonnokseen täydennetään kesällä 2023 tarkistettut rakennusoikeudet ja se tuodaan uudelleen nähtäville luonnoksena.

Suunnittelualueen ja siihen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajille ja vuokramiehille ilmoitetaan asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen aineiston nähtävillä olosta postitse.

Luonnosaineisto esitellään yleisötilaisuudessa ja osallisten on mahdollista keskustella kaavoittajan kanssa kaavoittajan vastaanotolla.

Asemakaavamuutosluonnoksen (Akm 242) aineistosta pyydetään lausunnot OAS:ssa luetelluilta tahoilta, joita ovat Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjois-Pohjanmaan liitto, Pohjois-Pohjanmaan museo (Museovirasto), Jokilaaksojen pelastuslaitos, Raahen Energia, Raahen Vesi,

teleliikenneoperaattorit (Elisa, DNA ja Telia Finland), Vanhan Raahen asukasyhdistykseltä, Raahen yrittäjähdistykseltä ja Raahe-Seuralta.

## Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, tarkistettu 28.2.2023.  
Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, lausunnot.  
Asukaskyselyn tulokset, 17.8.2020.  
Osallistaminen, Elinkeinotyöpaja 20.8.2020, raportti.  
Osallistaminen, Teema 1, työpaja 22.5.2021, raportti.  
Osallistaminen, Teema 2, työpaja 30.9.2021, raportti.  
Osallistaminen, Teema 2, kävelylaboratorio 25.9.–24.10.2021, tulokset.  
Kaupunkikuvaselvitys, 9.1.2021.  
Korttelikohtainen inventointi, 10.5.2021 (luonnos).  
Korttelikohtaisen inventoinnin teemakartta, Arvohierarkiat, arvoalueet ja muutosherkkyys, 10.5.2021.  
Rakennusinventointi 2020, kohdekartta.  
Rakennusinventointikortit 2020, kohteet 1-13, 11/2021.  
Rakennusinventointikortit 2020, kohteet 14-29, 11/2021.  
Kasvillisuus selvitys, 23.10.2020.  
Kasvillisuus selvitys, kohdekartta, 23.10.2020.  
Kasvillisuus inventointi, putkilokasvit, 9.9.2021.  
Lepakkoselvitys, 5.4.2022.  
Liikenneselvitys, 16.9.2021.  
Liikenneselvityksen teemakartta, Liikenteen tavoitetila, 16.9.2021.  
Rakennusoikeus- ja mitoitustarkastelu, 28.2.2023.  
Rakennesuunnitelma, 28.2.2023.  
Asemakaavaluonnos, 28.2.2023.  
Kaavaselostus, luonnosvaihe 28.2.2023.

Asia esitellään kokouksessa.

## Esittelijä

Kehittämiskeskuksen johtaja Pitkänen Pasi

## Päätösesitys

Merkitään tiedoksi liitteenä oleva tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Kirjataan tiedoksi saatu palaute.

Hyväksytään liitteenä oleva asemakaavamuutoksen luonnosaineisto 28.2.2023.

Valtuutetaan kaavoitus tekemään aineistoon tarvittavat asiakirjojen saavutettavuuteen liittyvät tekniset korjaukset.

Asetetaan asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen aineisto MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville vähintään 30 vrk ajaksi Raahen kaupungin raatihuoneen ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivustolle.

Ilmoitetaan asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen aineiston nähtävillä olosta Raahelaisessa, kaupungin verkkosivustolla ja virallisella ilmoitustaululla.

Ilmoitetaan asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen aineiston nähtävillä olosta postitse suunnittelualueen ja siihen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajille ja vuokramiehille.

Pidetään nähtävilläoloaikana kaikille avoin yleisötilaisuus ja kaavoittajan vastaanotto, jossa osallinen voi tutustua valmisteluvaiheen aineistoon ja esittää kysymyksiä kaavoittajalle.

Pyydetään asemakaavamuutosluonnoksesta lausunnot Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta (Museovirasto), Jokilaaksojen pelastuslaitokselta, Raahen Energialta, Raahen Vedeltä, teleliikenneoperaattoreilta (Elisa, DNA ja Telia Finland), Kantakaupungin asukasyhdistykseltä, Raahen yrittäjäyhdistykseltä ja Raahen-Seuralta.

#### Päätös

Keskustelun kuluessa kehittämiskeskuksen johtaja muutti esityksensä seuraavanlaiseksi:

Muutettu päätösesitys (kehittämiskeskuksen johtaja Pitkänen):

Merkitään tiedoksi liitteenä oleva tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Kirjataan tiedoksi saatu palaute.

Hyväksytään liitteenä oleva asemakaavamuutoksen luonnosaineisto 28.2.2023.

Valtuutetaan kaavoitus tekemään aineistoon tarvittavat asiakirjojen saavutettavuuteen liittyvät tekniset korjaukset ja täydentämään OAS tarkistetulla aikataululla.

Asetetaan asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen aineisto MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville vähintään 30 vrk ajaksi Raahen kaupungin raatihuoneen ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivustolle.

Ilmoitetaan asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen aineiston nähtävillä olosta Raahelaisessa, kaupungin verkkosivustolla ja virallisella ilmoitustaululla.

Ilmoitetaan asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen aineiston nähtävillä olosta postitse suunnittelualueen ja siihen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajille ja vuokramiehille.

Pidetään nähtävilläoloaikana kaikille avoin yleisötilaisuus ja kaavoittajan vastaanotto, jossa osallinen voi tutustua valmisteluvaiheen aineistoon ja esittää kysymyksiä kaavoittajalle.

Pyydetään asemakaavamuutosluonnoksesta lausunnot Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta (Museovirasto), Jokilaaksojen pelastuslaitokselta, Raahen Energialta, Raahen Vedeltä, teleliikenneoperaattoreilta (Elisa, DNA ja Telia Finland), Kantakaupungin asukasyhdistykseltä, Raahen yrittäjäyhdistykseltä ja Raahe-Seuralta.

Kehittämislautakunta hyväksyi muutetun päätösesityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Pirkko Ahokas-Tuohinto poistui kokouksesta esteellisenä klo 19.03 ennen asian käsittelyn aloittamista (intressijääviys, asunto-osakkeen omistus)

Merkittiin pöytäkirjaan, että Jonne Törmäkangas poistui kokouksesta esteellisenä klo 19.03 ennen asian käsittelyn aloittamista (Intressijääviys, sukulaisuussuhteet).

Merkittiin pöytäkirjaan, että Tarja Ollanketo poistui kokouksesta esteellisenä klo 19.03 ennen asian käsittelyn aloittamista (Intressijääviys, sukulaisuussuhteet).

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavasuunnittelija Outi Järvinen ja konsultti Petri Tuormala esittelivät asiaa kokouksessa.

Merkittiin pöytäkirjaan, että konsultti Petri Tuormala osallistui kokoukseen etäyhteydellä ja poistui asian esittelyn jälkeen klo 19.46.

Kehittämislautakunta 12.11.2024 § 137

854/10.02.03/2021

Valmistelija

kaavasuunnittelija Outi Järvinen

### **Luonnosvaihe**

Vanhan kaupungin asemakaavoitus (Akm 242) on edennyt julkiseen kuulemiseen asemakaavamuutosluonnoksesta. Tavoitteena on asettaa

lopullinen luonnosaineisto nähtäville aikavälillä 21.11.2024–7.1.2025. Nähtävillä olon aikana järjestetään yleisötilaisuus (seminaari) ja kaavoittajan vastaanotto.

### Kaavatilanne

Suunnittelualueella on voimassa KV 11.4.2007 § 20 hyväksytty *Raaha 2030–Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava*.

Asemakaava on esitetyllä muutosalueella todettu vanhentuneeksi (KH 14.1.2019 § 5). Alueelle aiemmin laaditut asemakaavat on lueteltu ja kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite). Laajimmin aluetta kattavat vuosina 1984 ja 1986 lain voiman saaneet asemakaavamuutokset nk. vanhan kaupungin suojelukaavat, joiden tarkoitus on ohjannut asemakaavaluonnoksen laadintaa.

### Valtakunnalliset arvot

Alue on kulttuuriympäristönä erityisen arvokas. Se on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY), *Raahen Pekkatori ja ruutukaava-alueen puutalokorttelit*. Museovirasto on inventoinut RKY 2009 -luettelon kuvaamaan valtakunnallista alueidenkäytön erityistavoitetta. Rakentamiseen liittyvissä lupaprosesseissa on kuultava Museovirastoa, jota edustaa Pohjois-Pohjanmaan museo.

Alueella on kaupunkiarkeologinen alue *Raahen vanha asemakaava-alue* (MV ID 1000007480). Kohde on muinaisjäännösrekisterissä. Rakentamiseen liittyvissä lupaprosesseissa on tarvittaessa saatava Museoviraston kajoamislupa, kuten muinaismuistolaki (295/1963) edellyttää. Alue sisältyy Museoviraston vireillä olevaan valtakunnallisesti merkittävät arkeologiset kohteet (VARK) luetteloon, joka on valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita täydentävä luettelo.

### Asemakaavamuutos

Suunnittelualueella on vireillä *Akm 242: Vanhan kaupungin asemakaava*, asemakaavan muutos. 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. Kiinteistötunnukset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite).

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 32,65 hehtaaria.

Asemakaavamuutosluonnos noudattaa voimassa olevaa yleiskaavaa ja suunnittelussa on huomioitu alueen valtakunnalliset arvot. Valtakunnalliset arvot ja historia on huomioitu osoittamalla asemakaavassa kaupunkiarkeologinen alue muinaisjäännöksen osa-alueena (sm) ja valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö kattaa osa-alueena (rky) koko suunnittelualueen. Museoviraston inventoima RKY-alue

ulottuu yleiskaavan valtakunnallisesti arvokkaan alueen ulkopuolella Koulukadun eteläpuolella. Asemakaavamuutosluonnoksessa otetaan lisäksi huomioon maakuntakaava ja muut maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä edellytetyt sisältövaatimukset.

Suunnittelun tavoitteena on ollut ratkaista aluekokonaisuuden rakennuskannan suojelua koskevat kysymykset sekä mahdollisuudet lisärakentamiseen. Tarkistetut tiedot käytetyistä rakennusoikeuksista on saatu.

Asemakaavalla osoitetaan merkittävimmät suojeluarvoja sisältävät kokonaisuudet käyttötarkoitukseltaan rakennussuojelualueeksi (SR-1). Muilta osin alue osoitetaan asemakaavalla yleiskaavan mukaisesti pääosin pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, jolle saa asumisen lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Asemakaavoituksessa on huomioitu alueella olevat julkiset palvelut. Merkittävimmän uudistuvat kohteet asemakaavaluonnoksessa ovat entisen seurakuntatalon tontti sekä vanhan kaupungin portteina olevat tyhjä tontit Kirkkokadun ja Reiponkadun varsilla alueen eteläreunalla. Liikenneympäristöön ei tule muutoksia.

Asemakaavassa on osoitettu yksittäisille rakennuksille suojelumerkinnot (srs, sr-1, sr-2 tai sr-3) alueelle laadittujen rakennushistoriallisten inventointien perusteella. Asemakaavassa on lisäksi osoitettu rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokkaat tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeät talousrakennukset (st). Rakennussuojeluun pyritään kannustamaan esimerkiksi kaavamääräyksellä, mikäli asemakaavassa suojeltavaksi merkitty rakennus (sr-1, sr-2 tai sr-3) puretaan, voi uudisrakentamiseen käyttää 80 % kaavassa rakennukselle osoitetusta rakennusoikeudesta. Luonnoksessa esitetään vanhassa kaupungissa jäljellä olevien suojeltavien rakennusten lukumäärä.

Asemakaavassa on tunnistettu myös kaupunkikuvaan soveltuvat uudemmat rakennukset (sh), joiden suojelumerkintä ei ole ehdoton. Nykyisen rakennuksen korvaaminen kaupunkikuvaan sopeutuvalla uudisrakennuksella on mahdollista.

Täydennysrakentamisen mahdollisia paikkoja on asemakaavassa osoitettu ohjeellisina rakennusaloina (su).

Asemakaavassa on varattu alueet asumiseen erisisältöisin A-merkinnöin. Yleisten rakennusten korttelialueet on osoitettu kaavassa Y-merkinnöin. Raahen kirkon seurakuntakodin toiminta on siirtymässä uuteen sijaintiin Sovionkadulla. Sen tilalle on kaavassa osoitettu uusi asuinkorttelialue.

Puistot ovat säilyneet entisillä paikoillaan. Aiemmasta poiketen Kirkkokadun leikkikenttä päiväkodin vieressä on kaavassa osoitettu Friemanipuistona (VP). Reiponkadun varteen puiston viereen on osoitettu

pysäköintialue hieman entistä laajempaan ja varustettuna istutuksin. Kirkon pysäköintialue säilyy entisellä paikallaan.

Asemakaavassa on osoitettu korttelialueille rakentamista ja kaupunkikuvan muodostumista ohjaavia kolmiomerkintöjä (vka-1 ja vka-2). Vka-1-merkintä ohjaa rakentamista asemakaava-alueen vanhimmilla osilla. Vka-2-merkintää on käytetty kaava-alueen reunoille sijoittuvien pienkerrostalokortteleiden kohdalla. Täydennysrakentamista ohjataan suunnittelemaan ja toteuttamaan se siten, että samalle korttelialueelle sijoittuvat rakennukset muodostavat yhteensopivia kokonaisuuksia.

Kaavassa on annettu koko aluetta koskevia yleisiä määräyksiä, jotka koskevat muun muassa rakennuslupamenettelyn yhteydessä laadittavia suunnitelmia sekä lausunntomenettelyä. Yleisten määräysten keskeinen tavoite on korostaa museoviranomaisten roolia uudisrakentamisen arvioinnissa.

Tarjouspyyntömenettelyllä vuonna 2019 valittiin asemakaavanmuutoksen laatimisesta vastaavaksi konsultiksi FCG. Suunnittelutyö on tehty edellisessä käsittelyssä hyväksytyyn kaavaluonnoksen rakennemallivaihtoehtoon saakka konsulttityönä. Työ on siirtynyt kaavoitukselle kesällä 2023.

#### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) kuvataan kaavoitusmenettely. OAS:a on tarkistettu ja päivitetty koko vireilläolon ajan tarvittaessa. Viimeksi OAS:aan on päivitetty aikataulu, palautteen jättämisen käytännöt ja mitoitusta koskevat tavoitteet (liite). OAS:sta ei ole saatu uutta palautetta.

#### Osallistaminen

Kaavaluonnos tuodaan kuultavaksi toista kertaa. Rakennusoikeuksien tarkastelua varten laaditusta rakennesuunnitelmasta on kuultu osallisten palaute ja siihen on laadittu vastine (liite).

Asemakaavaprosessissa on pidetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kuvatut tilaisuudet (infot, kyselyt, teematyöpajat sekä seminaari ja kaavoittajan vastaanotto).

#### Luonnosvaiheen toinen kuuleminen

Vanhan kaupungin asemakaavan (Akm 242) asemakaavamuutosluonnos on valmisteltu asetettavaksi julkisesti nähtäville osallisten kuulemista varten. Kaavaluonnoksessa esitetään vanhan kaupungin rakennusoikeudet. Kaavaluonnosta on tarkistettu laaditun vastineen mukaisesti.

Suunnittelualueen ja siihen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajille ja vuokramiehille ilmoitetaan asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen aineiston nähtävillä olosta postitse.

Luonnosaineisto esitellään yleisötilaisuudessa ja osallisten on mahdollista keskustella kaavoittajan kanssa kaavoittajan vastaanotolla.

Asemakaavamuutosluonnoksen (Akm 242) aineistosta pyydetään lausunnot OAS:ssa luetelluilta tahoilta, joita ovat Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjois-Pohjanmaan liitto, Pohjois-Pohjanmaan museo (Museovirasto), Jokilaaksojen pelastuslaitos, Raahen Energia, Raahen Vesi, teleliikenneoperaattorit (Elisa, DNA ja Telia Finland), Vanhan Raahen asukasyhdistys, Raahen yrittäjäyhdistys ja Raahe-Seura.

Asia esitellään kokouksessa.

## Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, tarkistettu 5.11.2024.

Palaute ja kaavoittajan vastine, 5.11.2024.

Rakennusoikeus- ja mitoitustarkastelu, 5.9.2024.

Rakennusoikeuksien mitoittamisen perusteet, 5.11.2024.

Asemakaavaluonnos, 5.11.2024. (kaavakartta)

Kaavaselostus, luonnosvaihe 5.11.2024.

## Esittelijä

Kehitysjohdaja Pitkänen Pasi

## Päätösesitys

Kehittämislautakunta

Merkitään tiedoksi liitteenä oleva tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Kirjataan tiedoksi saatu palaute. Hyväksytään kaavoittajan vastine 5.11.2024.

Hyväksytään liitteenä oleva asemakaavamuutoksen luonnosaineisto 5.11.2024.

Valtuutetaan kaavoitus tekemään aineistoon tarvittavat asiakirjojen saavutettavuuteen liittyvät tekniset korjaukset.

Asetetaan asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen aineisto MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville vähintään 30 vrk ajaksi Raahen kaupungin raatihuoneen ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivustolle.

Ilmoitetaan asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen aineiston nähtävillä olosta Raahelaisessa, kaupungin verkkosivustolla ja virallisella ilmoitustaululla.



Ilmoitetaan asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen aineiston nähtävillä olosta postitse suunnittelualueen ja siihen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajille ja vuokramiehille.

Pidetään nähtävilläoloaikana kaikille avoin yleisötilaisuus ja kaavoittajan vastaanotto, joissa osallinen voi tutustua valmisteluvaiheen aineistoon ja esittää kysymyksiä kaavoittajalle.

Pyydetään asemakaavamuutosluonnoksesta lausunnot Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta (Museovirasto), Jokilaaksojen pelastuslaitokselta, Raahen Energialta, Raahen Vedeltä, teleliikenneoperaattoreilta (Elisa, DNA ja Telia Finland), Vanhan Raahen asukasyhdistykseltä, Raahen yrittäjäyhdistykseltä ja Raahen-Seuralta.

## Päätös

Keskustelun kuluessa kehitysjohtaja teki muutetun päätösesityksen seuraavasti:

Kehittämislautakunta

Merkitään tiedoksi liitteenä oleva tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Kirjataan tiedoksi saatu palaute. Hyväksytään kaavoittajan vastine 5.11.2024.

Hyväksytään liitteenä oleva asemakaavamuutoksen luonnosaineisto 5.11.2024.

Valtuutetaan kaavoitus tekemään aineistoon tarvittavat asiakirjojen saavutettavuuteen liittyvät tekniset korjaukset ja korvaamaan rakennusoikeus- ja mitoitustarkasteluraportti konsultin viimeistelemällä versiolla. Valtuutetaan kaavoitus tekemään kaavakarttaan puuttuvat vastineen mukaiset tarkennukset.

Asetetaan asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen aineisto MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville vähintään 30 vrk ajaksi Raahen kaupungin raatihuoneen ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivustolle.

Ilmoitetaan asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen aineiston nähtävillä olosta Raahelaisessa, kaupungin verkkosivustolla ja virallisella ilmoitustaululla.

Ilmoitetaan asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen aineiston nähtävillä

olosta postitse suunnittelualueen ja siihen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajille ja vuokramiehille.

Pidetään nähtävillä oloaikana kaikille avoin yleisötilaisuus ja kaavoittajan vastaanotto, joissa osallinen voi tutustua valmisteluvaiheen aineistoon ja esittää kysymyksiä kaavoittajalle.

Pyydetään asemakaavamuutosluonnoksesta lausunnot Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta (Museovirasto), Jokilaaksojen pelastuslaitokselta, Raahen Energialta, Raahen Vedeltä, teleliikenneoperaattoreilta (Elisa, DNA ja Telia Finland), Vanhan Raahen asukasyhdistykseltä, Raahen yrittäjäyhdistykseltä, Raahen-Seuralta ja Raahen Seudun Luonnonystävät ry:ltä.

Kehittämislautakunta hyväksyi muutetun päätösesityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Pirkko Ahokas-Tuohinto poistui kokouksesta esteellisenä klo 18.48 ennen asian käsittelyn aloittamista (intressijääviys, asunto-osakkeen omistus).

Merkittiin pöytäkirjaan, että Jonne Törmäkangas poistui kokouksesta esteellisenä klo 18.48 ennen asian käsittelyn aloittamista (intressijääviys, sukulaisuussuhteet).

Merkittiin pöytäkirjaan, että Anu Syrjäpalo poistui kokouksesta esteellisenä klo 18.48 ennen asian käsittelyn aloittamista (intressijääviys, asunto-osakkeen omistus).

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavasuunnittelija Outi Järvinen esitteli asiaa kokouksessa.

Merkittiin pöytäkirjaan, että asiakohdan käsittelyn jälkeen pidettiin jaloittelutauko klo 19.22-19.30.