

Kaavoitusohjelma 2026

14.10.2025



Kehittämislautakunta	xx.xx.xxxx § x
Kaupunginhallitus	xx.xx.xxxx § x





Kaavoitusohjelma 2026

Sisällysluettelo

1	<i>Esipuhe</i>	3
2	<i>Kaavoitusprosessi</i>	4
2.1	Kaavoitusohjelma	7
3	<i>Maakuntakaavoitus</i>	8
3.1	Hanhikiven maakuntakaava	9
3.2	Pohjois-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava	9
3.3	Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava	10
4	<i>Yleiskaavoitus</i>	11
4.1	Jatkuva yleiskaava.....	11
4.2	Peuranevan aurinko- ja tuulivoimapuiston osayleiskaava	13
4.3	SSAB:n tehdasalueen laajennuksen osayleiskaava	14
4.4	Pitkäkarin osayleiskaava	15
4.5	Maanahkaisen merituulivoimapuiston osayleiskaava.....	17
4.6	Lumijärven sähköaseman osayleiskaava	18
4.7	Raahen sataman osayleiskaava	19
4.8	Nikkarinkaarron tuulivoimapuiston laajennuksen osayleiskaava	21
4.9	Seljänsuunmatala läntisen merituulivoimapuiston osayleiskaava.....	22
4.10	Raahe-Pyhäjoki merituulivoimapuiston osayleiskaava (EBBA)	23
4.11	Raahen pohjoisen ranta-alueen osayleiskaava	24
4.12	Jokelankylän osayleiskaava	25
4.13	Pirttiniemen osayleiskaava	26
5	<i>Yleissuunnitelmat ja selvitykset</i>	27
5.1	Vanhan kaupungin korjaus- ja rakentamistapaohje.....	27
5.2	Ryhti-hanke.....	27
5.3	Kaavoitushinnaston selvitystyö	28
5.4	Koko kunnan alueen rakennuspaikkojen mitoitustarkastelu	28
6	<i>Asemakaavoitus</i>	29

6.1	Myllymäen asemakaava (Ak 254).....	29
6.2	Itä-Kalkan teollisuusalueen asemakaavamuutos (Akm 253).....	30
6.3	Palonkylän alueen liikennejärjestelyiden asemakaavan muutos ja laajennus (Akm 252)	31
6.4	Saloisten kirkon ympäristö (Ak 251).....	32
6.5	SSAB:n tehdasalueen laajennuksen asemakaava (Akm 250)	33
6.6	Varvin itäosan asuinalue, asemakaavanmuutos (Akm 243).....	34
6.7	Pitkäkarin itäosan asemakaava (Akm 218b).....	35
6.8	Pattijärven teollisuuspuiston asemakaava ja asemakaavan muutos (Akm 233)	36
6.9	Mikonkarin matkailuasemakaavan laatiminen	37
6.10	Merikadun rannan asemakaavanmuutos.....	38
6.11	Antinkankaan entisen vesilaitosalueen asemakaava	39
6.12	Pirttiniemen asemakaava	40
6.13	Vihannin ratapihan asemakaavanmuutos ja laajennus (Akm 228)	41
6.14	Tuomiojantien teollisuusasemakaava (Akm 255)	42
7	<i>Vuonna 2025 valmistuneet työt.....</i>	43
7.1	Länsi-Kalkan teollisuusalue (Akm 249)	43
7.2	Raahen keskustaajaman pysäköintivyöhyketarkastelu	43
7.3	Raahen sataman yleissuunnitelma	44
8	<i>Asemakaavatilanteen ajanmukaistaminen.....</i>	45
8.1	Asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointi.....	45
8.2	Vanhan Kaupungin asemakaavamuutos (Akm 242).....	46
8.3	Miljoonaperän asemakaavan ajanmukaistaminen	48
8.4	Velkaperän asemakaavan ajanmukaistaminen	49
8.5	Lapaluodon asuntoalueen asemakaava	50
8.6	Lampinsaaren kaivoskylän asemakaava	51
9	<i>Kaavoituksen muut työtehtävät</i>	52
9.1	Neuvottelut ja kokoukset	52
9.2	Kaavojen kuulemismenettelyt.....	52
9.3	Lausunnot	52
9.4	Rakentajien ohjaus	52
	<i>Yhteystiedot</i>	53

1 Esipuhe

Kehittämislautakunnan puheenjohtajan ominaisuudessa olen saanut kirjoittaa jo useita esipuheita näihin Raahen kaupungin vuosittain julkaistaviin kaavoitusohjelmiin. Tarve tälle ohjelmalle tulee alueidenkäyttölain seitsemännestä pykälästä. Sen mukaan kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä. Tämä kaavoitusohjelma pitää sisällään kuvaukset Raahessa käynnissä olevista ja vireille tulevista kaava-asioista. Ohjelmassa kerrotaan myös siitä monivaiheisesta prosessista, joka jokaisen kaavan, niin maakuntakaavan, yleiskaavan, kuin asemakaavankin laatimiseen liittyy. Jokaisen kaupunkikehityksestä kiinnostuneen kannattaakin siis perehtyä tähän asiakirjaan huolella.

Hyvä lukija, olen kehittämislautakunnan puheenjohtajana kokenut olevani etuoikeutetussa asemassa, kun olen saanut seurata läheltä Raahen kaupungin kaavoitusryhmien huippuammattilaisten työskentelyä. Siksi minua surettaa heidän työhönsä välillä kohdistuva kova ja asiatonkin arvostelu. Kaavoitusta tehdään Raahessa niissä raameissa jotka lainsäädäntö meille antaa ja vaikka kaavoitus itsessään onkin kunnallinen monopoli, ei meillä ole kuitenkaan toistaiseksi vielä mahdollisuutta muuttaa lakeja eikä asetuksia. Siksi meidän on toimittava niin, että päätöksenteossa kunnioitamme aina lain tuomia reunaehtoja, myös kaavoituksessa.

Miksi minä sitten haluan tässä kaavoitusohjelman esipuheessa tästä muistuttaa? Siksi, että viime vuosina etenkin Pitkärarin osayleiskaavan laadinnan yhteydessä viranhaltijat ja myös me luottamushenkilöt olemme joutuneet välillä melkoisen painostuksen kohteeksi. Välillä on tuntunut, etteivät mitkään selvitykset ole tyydyttäneet kuulijoista äänekkäimpiä. Kuitenkin, kuten kaavaohjelmasta voi myös lukea, tuokin kaava on laadittu erittäin hyvin ja huolella niiden lain asettamien reunaehtojen mukaisesti mitkä kaavoitusta ohjaavat. Kuulemisiakin, joissa itekin sain olla kaikissa mukana, järjestettiin tässä kaavassa enemmän kuin missään muussa kaavassa. Siksi olenkin erittäin tyytyväinen, että tämä työ on viimeinkin hyväksymistä vaille valmis.

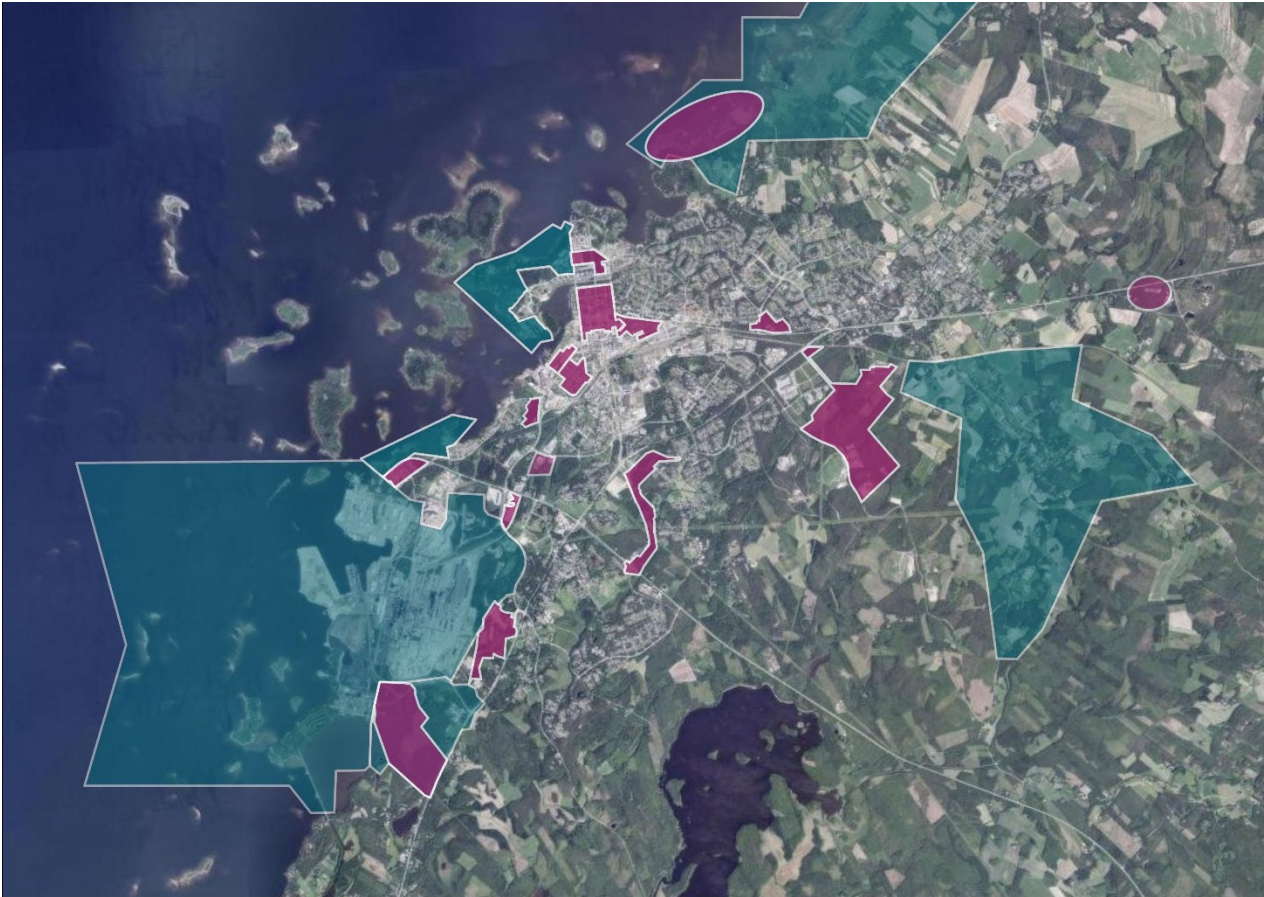
Kaupungin päättäjänä haluan kiittää sinua etukäteen siitä, että perehdyt huolella tähän kaavoitusohjelmaan. Se on asiakirja jolla on vaikutusta kaupunkimme tulevaisuuden kehitykseen paljon. Kiitän myös kaupungin kaavoituksen ammattitaitoista henkilökuntaa erinomaisesta ja asiantuntevasta työstä kaupungin kehittämisessä entistä paremmaksi paikaksi meille asukkaille ja kaupungissa toimiville yrityksille. Teette hyvää työtä koko tiimi.

Kuten fyysikko-kemisti ja Nobel-palkittu Marie Curie sanoi aikoinaan elämästä, sanon minä tähän loppuun niin kaavoituksesta:

”Kaavoituksessa ei ole mitään pelättävää. Sitä on vain ymmärrettävä.”

Raahessa, meidän kaupungissamme 01.10.2025

Kehittämislautakunnan puheenjohtaja Paavo Törmi



Kuva 1. Raahen vuoden 2026 kaavoitusohjelman sisältämien asemakaava- ja osayleiskaava-alueiden sijainti ilmakuvassa, keskustaajaman ympäristössä. Asemakaavat violetilla ja osayleiskaavat turkoosilla värillä.

2 Kaavoitusprosessi

Alueidenkäyttölaki määrittelee maankäytön suunnittelun kaavajärjestelmän, suunnitteluprosessin sekä osallistumismahdollisuudet kaavoja valmisteltaessa.

Kaikilla kaavatasoilla on samankaltainen kaavaproessi. Eri kaavatasoja on kolme, on maakuntakaava, yleiskaava sekä asemakaava. Näistä yleis- ja asemakaava ovat kunnan laadittavia sekä hyväksyttäviä ja maakuntakaavan laatii ja hyväksyy maakuntaliitto. Kaikkea maankäytön suunnittelua Suomessa ohjaa valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Yleiskaavoitus toteuttaa kaupungin strategiaa ja ohjaa yleispiirteisesti asemakaavojen laatimista ja muuta tarkempaa suunnittelua. Raahessa kaupunginhallitus hyväksyy kaavoitusohjelman. Kaavat hyväksyy Raahen kaupunginvaltuusto, mutta vaikutuksiltaan vähäiset kaavat voi hyväksyä myös kaupunginhallitus.

Aloitusvaihe	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.

Lainsäädännön 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.

Uusi **rakentamislaki** on tullut voimaan 1.1.2025. Uuden rakentamislain voimaantulon yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslaista on kumottu rakentamista koskevat luvut, ja jäljelle jäävän lain nimi muutetaan alueidenkäyttöläksi.

Laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä (431/2023) tuli voimaan 1.1.2024. Sen 5 §:ää (Rakennetun ympäristön tietojärjestelmään toimitettavat alueidenkäyttöä koskevat tiedot) sovelletaan kuitenkin vasta 1.1.2029. Tietojärjestelmätyö on käynnistetty Raahessa kaavoituksen RYHTI -hankerahoituksella.

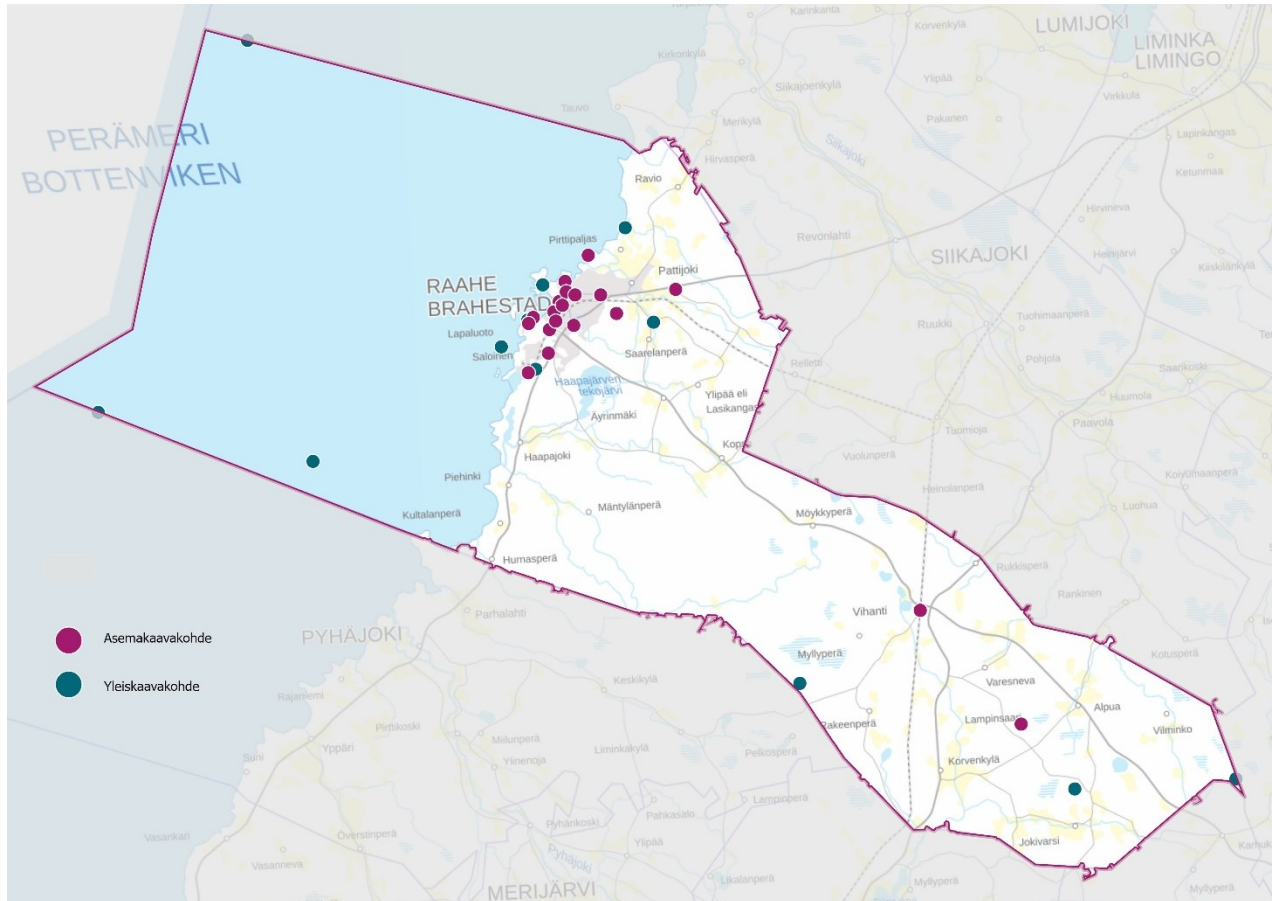
Alueidenkäyttölaki etenee kolmena eri lakivalmisteluna, alueidenkäyttölakina, yhdyskuntakehittämislakina sekä yhdyskuntarakentamislakina.

Alueidenkäyttölaki käsittelee valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, kaavoitusjärjestelmää sekä merialuesuunnittelua. Arvioitu hallituksen lakiesityksen antaminen eduskunnalle on tarkennettu viikolle 49/2025. Tavoiteltu voimaantulovuosi on 2026.

Yhdyskuntakehittämislain sekä yhdyskuntarakentamislain valmistelu käynnistyi kevätkaudella 2024. Kokonaisuus koskee kuntien maapolitiikkaa, tonttijakoa, katuja ja muita yleisiä alueita ja niiden kunnossa- ja puhtaanapitoa, kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamista, maan luovuttamista ja lunastamista, hulevesiä, yleiskaavan ja asemakaavan toteuttamisesta johtuvaa korvausta sekä kehittämisalueita koskevia säännöksiä. Tavoitteena on, että hallitus voi antaa lakiesityksen eduskunnalle vuoden 2026 aikana.

2.1 Kaavoitusohjelma

Alueidenkäyttölain 7 § mukaan kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä (AKL 7 §).



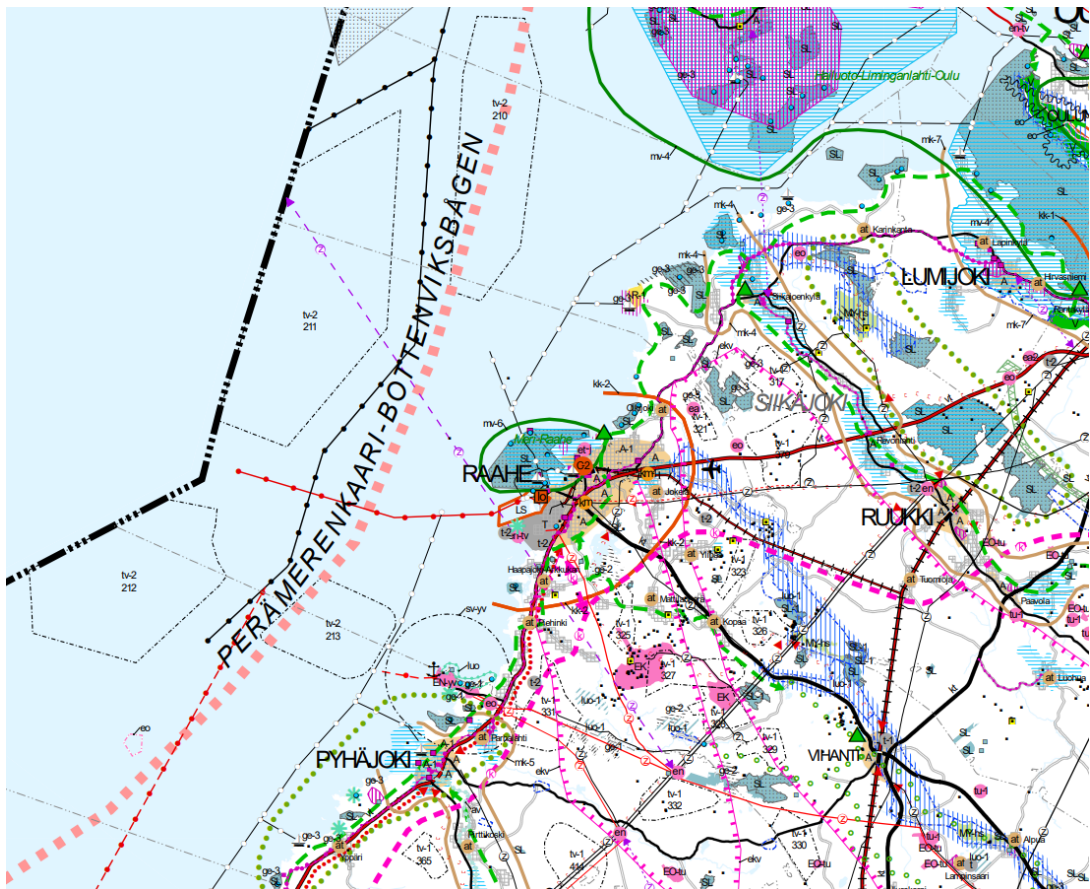
Kuva 2. Raahen vuoden 2026 kaavoitusohjelman kohteiden sijainti pisteinä taustakartalla.

3 Maakuntakaavoitus

Maakuntakaava on alueidenkäyttölain 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 ryhdyttyessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Viranomaisen on suunnitellessaan 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.



Kuva 3. Ote uudistettujen maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta (27.5.2025). Raasepori lähiympäristöineen.

Raahen alueella on tällä hetkellä voimassa viisi maakuntakaavaa

- Pyhäjoen ydinvoimalahanketta varten laadittu **Hanhikiven maakuntakaava**, joka on hyväksytty maakuntavaltuustossa 22.2.2010 ja vahvistettu ympäristöministeriön päätöksellä (YM2/5222/2010) 26.8.2010.
- **Pohjois-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava:**
 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§). Korkein hallinto-oikeus on 17.1.2022 antanut päätöksensä 3. vaihemaakuntakaavan hyväksymisestä tehdyistä valituksista. KHO hylkäsi valitukset, 3. vaihemaakuntakaava on lainvoimainen.
- **Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava:**

Energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava on hyväksytty 27.5.2025. Hyväksymispäätöksestä jätettiin 15 valitusta Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen. Maakuntahallitus on päätöksellään 18.8.2025 määrännyt kaavan alueidenkäyttölain 201 § nojalla voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

3.1 Hanhikiven maakuntakaava

Hanhikiven ydinvoimamaakuntakaava on laadittu Pyhäjoen kunnanhallituksen ja Raahen kaupunginhallituksen sekä Fennovoima Oy:n esityksestä Hanhikivenniemielle 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.

3.2 Pohjois-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavaa uudistettiin vaihemaakuntakaavoituksen periaatteella (MRL 27 §) vuosina 2009–2018, uudistamistyö sai lainvoiman tämmikuussa 2022. Kolmannen vaihemaakuntakaavan lainvoimaisuuden myötä Pohjois-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava päivittyi kokonaan.

3.3 Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava

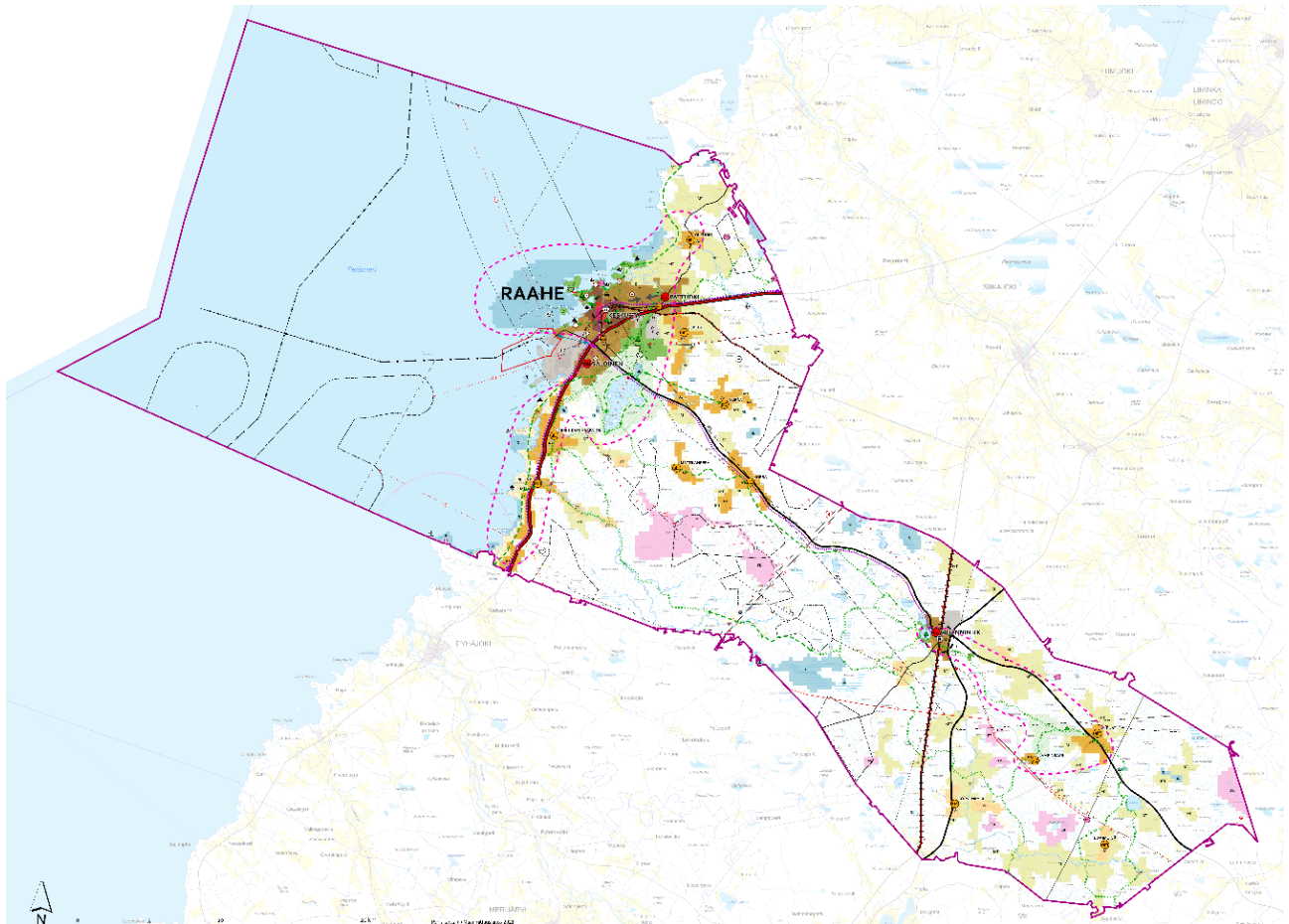
Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan laatiminen käynnistyi Maakuntahallituksen asettamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 11.10.2021 (§ 129).

Ilmastomaakuntakaavassa käsiteltiin koko maakunnan alueidenkäyttöä ja sen suunnitellut pääteemat olivat aluerakenne ja saavutettavuus, liikennejärjestelmä ja logistiikka-alueet, energiantuotanto, varastointi ja siirto sekä viherrakenne ja ekosysteemipalveluiden tarkastelu.

Maakuntavaltuusto on hyväksynyt energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan 27.5.2025 § 92, ja maakuntahallitus on 18.8.2025 (§92) määrännyt Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan alueidenkäyttölain 201 § nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman. Voimaan tullessaan vaihemaakuntakaava kumoaa tai muuttaa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavojen kaavaratkaisuja kaava-asiakirjoissa esitetyllä tavalla.

4 Yleiskaavoitus

4.1 Jatkuva yleiskaava



Kuva 4. Raahen Strategisen maankäytön suunnitelma (KV 21.10.2022 §125).

Raahen alueelle on laadittu Strategisen maankäytön suunnitelma (KV 31.10.2022 §125), jonka tavoitteena on ollut valmistella jatkuvaan yleiskaavoitukseen siirtymistä Raahessa.

Jatkuvan yleiskaavoituksen jatkoa valmistellaan tarkastelemalla valittavien teemojen suhdetta tulevan yleiskaavan oikeusvaikutuksiin. Tavoitteena on, että koko kuntaa koskeva yleiskaava laaditaan jatkossa valtuustokausittain kulloisenkin valtuuston päättämiä teemoja koskien.

Strategisen maankäytön suunnitelman laatimisen yhteydessä Raahen alueelta on laadittu paikkatietopohjainen nykytila-analyysi, joka mahdollistaa selvitystarpeiden kohdentamisen jatkuvassa yleiskaavatyössä kulloisenkin temaattisen kokonaisuuden osalta.

Nykytila-analyysi on laadittu koko kunnan laajuudelta, huomioiden alueen ikärakenne ja väestön jakautuminen, liikennesuoritteet ja liikennevälinejakauma, ympäris-

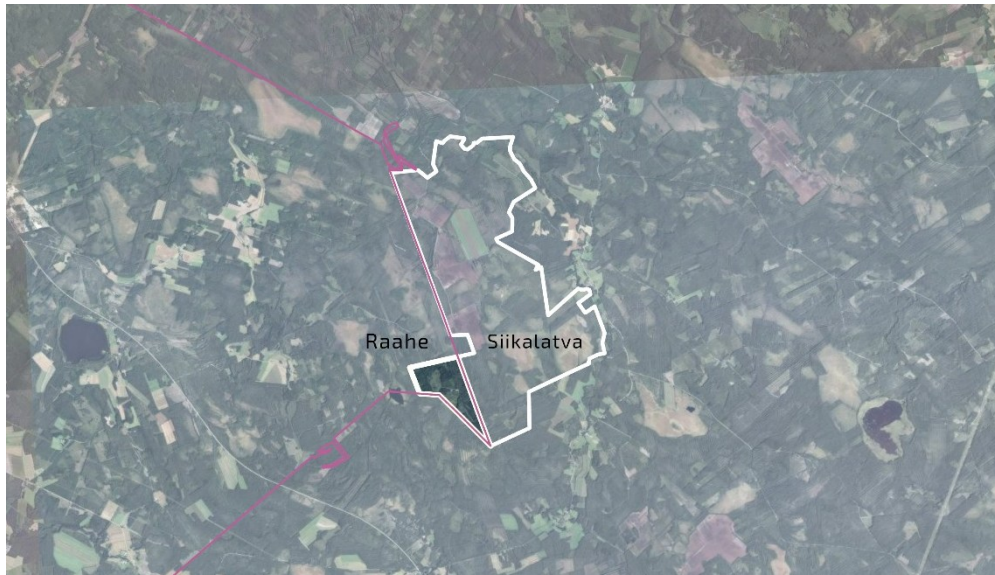
tön ominaisuudet, kulttuuriympäristö ja teollisuuden ja liikenteen kuormituksen piirissä olevat alueet. Suunnitelmassa selvitettiin viheralueiden jatkuvuus sekä hiljaiset ja pimeät alueet. Kunnan alueelta tunnistettiin elinkeinolliset keskittymät sisältäen muun muassa teollisuuden, maatalouden, energiantuotannon ja matkailun.

Jatkuvan yleiskaavoituksen tarkoituksena on nopeuttaa maankäytön suunnittelun reagointia koko kuntaa koskeviin ajankohtaisiin kysymyksiin. Jatkuva yleiskaavoitus kytkee myös edustuksellisen demokratian tiiviimmin maankäytön suunnitteluun, joten konkreettisen työkalun vaikuttaa kunnan maankäytön strategiseen suunnitteluun.

Osa kaavoitusohjelmassa nyt erillisinä projekteina olevista osayleiskaavoista siirtyy mahdollisesti jatkuvan yleiskaavan alle.

Ajankohtaiset maankäytön suunnittelua edellyttävät kysymykset tullaan ratkaisemaan jatkuvan yleiskaavan piirissä valtuustokausittain.

4.2 Peuranevan aurinko- ja tuulivoimapuiston osayleiskaava



Kuva 5. Peuranevan aurinko- ja tuulivoimapuiston osayleiskaava-alue.

Peuranevan aurinko- ja tuulivoimahankkeen suunnittelualue sijaitsee Siikalatvan kunnan ja Raahen kaupungin kuntarajalla, noin 20 kilometriä Siikalatvan keskustaajamasta luoteeseen ja noin 52 kilometriä Raahen keskustasta kaakkoon. Yleiskaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 1500 hehtaaria. Raahen kaupungin alueelle sijoittuu noin 116 hehtaaria, joka liittyy suoraan Siikalatvan puolella sijaitsevaan suunnittelualueeseen.

Osayleiskaavan tavoitteena on mahdollistaa aurinko- ja tuulivoimala-alueen sijoittaminen Raahen ja Siikalatvan alueille sekä laatia osayleiskaava, jota voidaan käyttää kaavassa osoitettujen tuulivoimaloiden rakentamislupien perusteena (AKL 77a§).

Kaupunginhallitus hyväksyi 14.4.2025 § 120 kaavoitusaloitteen. Kaavoitusprosessi käynnistyi kehittämislautakunnan asettaessa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville (KELA 24.6.2025 §102).

Osayleiskaavan laadinnasta johtuvat positiiviset yritysvaikutukset ovat merkittävät. Vaikutukset toteutuvat keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä.

4.3 SSAB:n tehdasalueen laajennuksen osayleiskaava



Kuva 6. SSAB:n tehdasalueen laajennuksen osayleiskaava-alue.

Suunnittelualue sijoittuu Raahen SSAB:n tehdasalueen eteläpuolelle osin tehdasalueelle, tehdasalueen eteläpuolella sijaitsevan Kuljunlahden vesialueelle sekä Kuljunlahden kaakkoispuolella sijaitsevalle Aunolanperän alueelle. Suunnittelualue ja siihen sisältyvä Raahen SSAB Europe Oy:n terästehdas sijaitsevat Pohjanlahden rannalla noin viisi kilometriä Raahen keskustasta lounaaseen. Terästehdas on toiminut paikalla 1960-luvulta alkaen.

Yleiskaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 169 hehtaaria. Suunnittelualue on pääosin SSAB:n omistuksessa. Osayleiskaavoitettavalla alueella on Raahen kaupungin lisäksi yksityisiä maanomistajia. Lisäksi suunnittelualueeseen sisältyy osa valtatie 8 tiealuetta (ELY-keskus).

Yleiskaavan laadinnan tavoitteena on luoda edellytykset SSAB Europe Oy:n Raahen tehdasalueen laajentamiselle ja kehittämiselle. Tavoitteena on mahdollistaa vedyntuotantolaitoksen sekä sitä varten rakennettavan teollisuusalueen sisäisen infrastruktuurin, kuten liikenneyhteyksien, sähkönsiirtoverkon sekä putkilinjojen rakentaminen alueelle.

Kaupunginhallitus hyväksyi 8.4.2024 § 91 kaavoitusaloitteen. Kaavoitusprosessi käynnistyi kehittämislautakunnan asettaessa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville (KELA 20.8.2024 §95). Kaupunginhallitus (2.9.2024 § 221) päätti määrätä SSAB:n tehdasalueen laajennuksen 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 arviointisuunnitelma esiteltiin kaikille avoimessa yleisötilaisuudessa 3.10.2024. Kaavaluonnosta valmistellaan nähtäville talvella 2025–2026.

Osayleiskaavan laadinnasta johtuvat positiiviset yritysvaikutukset ovat merkittävät. Vaikutukset toteutuvat keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä.

4.4 Pitkäkarin osayleiskaava



Kuva 7. 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 suojeluohjelmien 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. Kaupunginhallitus päätti 28.5.2025 §195 jatkaa rakennuskieltoa. Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus ovat voimassa viisi vuotta.

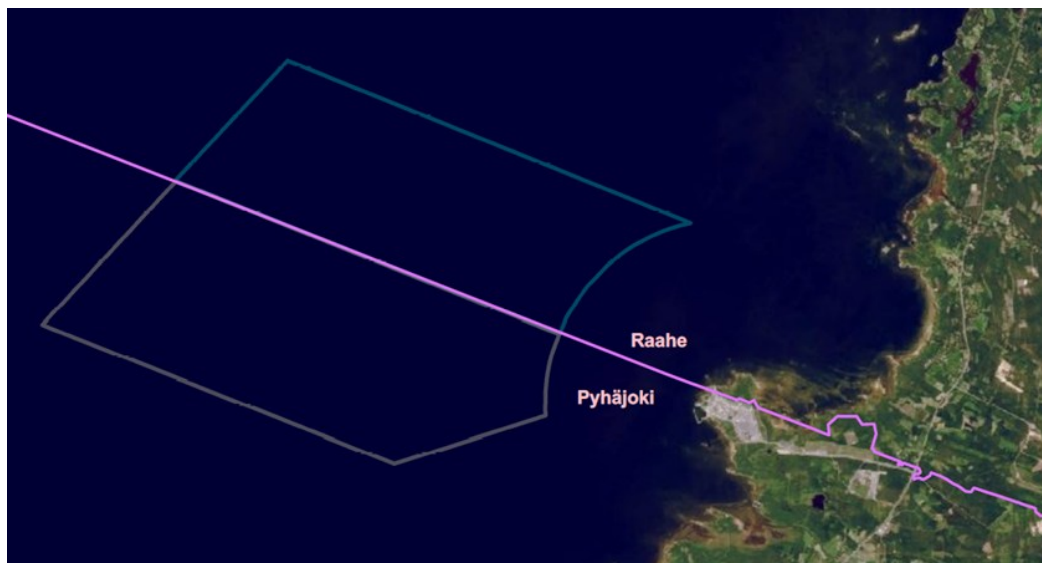
Osayleiskaavan suunnitteluperusteista on järjestetty alueen vapaa-ajan asukkaille, vuokraoikeuden haltijoille ja toimijoille yleisötilaisuus 29.9.2022.

Osayleiskaavaluonnos vietiin jatkovalmisteluun (KELA 22.11.2022 §160) ja kaavaluonnosta evästettiin 7.12.2022 kehittämislautakunnan iltakoulussa työpajana. Kehittämislautakunta asetti osayleiskaavaluonnoksen nähtäville 29.11.2023–15.1.2024. Kaavaluonnosaineisto esiteltiin yleisötilaisuudessa 12.12.2023. Osayleiskaavan selvityksiä täydennettiin kesän 2024 aikana laaditulla sosiaalisten vaikutusten arvioinnilla.

Kaupunginhallitus hyväksyi osayleiskaavaehdotuksen ja asetti sen AKL 65 §:n ja MRA 19 §:n mukaisesti nähtäville 24.4.–28.5.2025. Kaavaehdotusaineisto esiteltiin yleisötilaisuudessa 8.5.2025.

Osayleiskaavan yritysvaikutukset ovat positiiviset sen mahdollistaessa toteutuessaan matkailupalvelujen kehittämisen alueella.

4.5 Maanahkiaisien merituulivoimapuiston osayleiskaava



Kuva 8 Maanahkiaisien merituulivoimapuiston sijainti.

Suunnittelualue sijoittuu Raahen merialueelle Lännennokalta länteen pohjoisreunaltaan lähimmillään noin 5,5 kilometrin ja kauimpana noin 16 kilometrin päähän. Etelässä suunnittelualue ulottuu Hanhikivenniementä länteen noin 4 kilometrin ja kauimpana noin 17 kilometrin.

Suunnittelualueen alustava pinta-ala on noin 42 km², ja se vastaa nykyistä lainvoimaista osayleiskaavaa. Alueen omistaa Suomen valtio ja Rajakiiri Oy:llä on alueesta varausopimus Metsähallituksen kanssa.

Kaavoitusprosessi käynnistyi Raahen kaupunginhallituksen hyväksyttyä kaavoitusaloitteen KH 28.3.2022 §131. Kehittämislautakunta hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päätti vireille tulosta 17.1.2023 § 5. Alustava ohjeellinen aikataulu on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Kehittämislautakunta hyväksyi 7.5.2024 §63 osayleiskaavaluonnoksen ja asetti sen MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 15.5.–20.6.2024 väliseksi ajaksi mielipiteiden esittämistä varten. Osayleiskaavaluonnos esiteltiin yleisötilaisuudessa 12.6.2024 Pyhäjoella.

Maanahkiaisien merituulivoimapuiston osayleiskaavan suunnittelualueelle Raahen edustan merialueelle suunnitellaan enimmillään kuudentoista (16) yksikköteholtaan 12–30 MW tuulivoimalan rakentamista. Suunnittelualueella Pyhäjoen puolella suunnitellaan 24 vastaavan tuulivoimalan rakentamista. Tuulivoimaloiden kokonaiskorkeus on enintään 350 metriä. Kaavaehdotuksen nähtävillä oloa on suunniteltu talville 2026.

Osayleiskaavan yritysvaikutukset ovat positiiviset. Toteutuessaan Raahen kaupungin puolelle sijoittuvat merituulivoimalat tuottavat Raahen kaupungille kiinteistöveroja ja tukevat Raahen alueen teollisuuden vihreää siirtymää. Lisäksi tuulivoimaloiden rakentaminen ja huolto vaikuttavat positiivisesti Raahen palvelu- ja elinkeinotarjontaan.

4.6 Lumijärven sähköaseman osayleiskaava



Kuva 9. Lumijärven sähköaseman alustava osayleiskaava-alue.

Suunnittelualue sijoittuu Vihantiin n. 2,5 kilometrin Lumijärvestä länteen. Alustava suunnittelualueen koko on n. 300 hehtaaria. Suunnittelualueen rajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Tavoitteena on laatia oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joka tukee vaihemaakunta-kaavassa alueelle osoitettua uuden sähköaseman aluetta. Alueella on myös uuden voimajohdon sekä sen yhteystarpeen merkinnät.

Yleiskaavalla pyritään varmistamaan riittävien aluevarausten toteutuminen uuden suunnitteilla olevan sähköaseman välittömään ympäristöön. Kaavoituksen tavoitteena on myös kartoittaa alueen edellytyksiä mahdollisia tulevia energiahankkeita varten.

Osallisuus- ja arviointisuunnitelmassa esitetään kaavaproessin suunniteltu aikataulu. Kaavoitusprosessi on tarkoitus käynnistää osallisuus- ja arviointisuunnitelmalla vuoden 2026 aikana.

Osayleiskaavan yritysvaikutukset ovat positiiviset.

4.7 Raahen sataman osayleiskaava



Kuva 10 Raahen sataman teollisuusalueen osayleiskaavan sijainti.

Suunnittelualue sijoittuu Raahen Lapaluodon Sataman, Raahen syväsataman ja SSAB:n terästehtaan välittömään läheisyyteen, käsittäen satama- ja syväsatama-alueen, Kuljunniemen, sekä Kumpeleen, Heikinkarin, Matin, Pohjois-Lukkarilan, Etelä-Lukkarilan, Mitin, Täikarin, Porkkapauhan, Pertun, Keski-Heikin, Pikku-Heikin, Suolakiven ja Ruismatalan saaret sekä erityisesti näihin liittyvän merialueen.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 1600 hehtaaria, josta vesipinta-alaa noin 1390 hehtaaria. Alue on osittain Raahen kaupungin, Suomen valtion (hallinnoi Metsähallitus), Saloisten jakokunnan ja SSAB:n omistuksessa.

Suunnittelun tavoitteena on laatia osayleiskaava maakuntakaavan ohjaustavoitteiden mukaan, jossa selvitetään alueen soveltuvuus satamatoiminnoille sekä teollisuustoiminnoille, energiahuollolle ja logistiikalle. Osayleiskaavassa tutkitaan alueen liikenneyhteydet raskaille liikenteelle, raideliikenteelle sekä laivaliikenteelle mukaan luetuna syväväylä. Suunnittelussa kartoitetaan tuulivoiman, LNG-terminaalin sekä vihreän vedyn tuotannon ja varastoinnin edellytykset alueella ja määritetään eri suoje-luohjelmien kannalta merkittävät kohteet. Suunnittelussa huomioidaan maanko-hoamisrannikon erityispiirteet ja meritulvavaara, sekä alueella jo toiminnassa olevan teollisuuden toimintaedellytykset.

Raahen sataman osayleiskaava sisältyy Raahen kaupungin kaavoitusohjelmaan 2023 ja 2024. Kehittämislautakunta hyväksyi laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ja päätti osayleiskaavan vireilletulosta 7.5.2024 § 65. Alustava ohjeellinen aikataulu on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Osayleiskaavatyön suunnittelun pohjaksi laadittiin yleissuunnitelma, joka ohjaa tulevan yleiskaavan valmistelua. Yleissuunnitelman laadinta käynnistyi syksyllä 2024 ja työ valmistui alkuvuodesta 2025.

Vuoden 2026 aikana haetaan lisäksi viranomaisen päätös ympäristövaikutusten arviointimenettelyn soveltamisesta yksittäistapauksessa (YVA-tarveharkinta).

Suunnittelualueen rajaus tarkentuu työn edetessä.

Suunnitelman yritysvaikutukset ovat positiiviset, mutta toteutuvat pitkällä aikavälillä.

4.8 Nikkarinkaarron tuulivoimapuiston laajennuksen osayleiskaava



Kuva 11 Nikkarinkaarron tuulivoimapuiston laajennuksen osayleiskaavan sijainti.

Kaupunginhallitus hyväksyi Suomen Hyötytuuli Oy:n aloitteen oikeusvaikutteisen osayleiskaavan (MRL 77 a§ ja 44 §) laatimiseksi Nikkarinkaarron tuulivoimapuiston laajentamiseksi enintään viidellä tuulivoimalalla (KH 13.3.2023 § 67). Osayleiskaavan tavoitteena on laatia jo rakentuneen Nikkarinkaarron tuulivoimapuiston välittömään läheisyyteen rakentamista ohjaava oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jota voidaan käyttää tuulivoimaloiden rakennusluvan myöntämisen perusteena (MRL 77a§ ja 44 §). Uusi tuulivoimapuiston infrastruktuuri tukeutuu jo rakentuneeseen.

Nikkarinkaarron tuulivoimahankkeen suunnittelualue sijaitsee Vihannin eteläpuolella noin 28 kilometriä Raahen keskustasta kaakkoon. Suunnittelualue rajautuu Raahen ja Pyhäjoen kunnanrajaan lännessä ja Pyhäjoen-tiehen (seututie 790) etelässä. Osayleiskaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 500 hehtaaria.

Kaava-alue rajautuu sen eteläpuolella sijaitsevaan Nikkarinkaarron tuulivoimapuiston osayleiskaavaan, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27.10.2014 ja lainvoimainen.

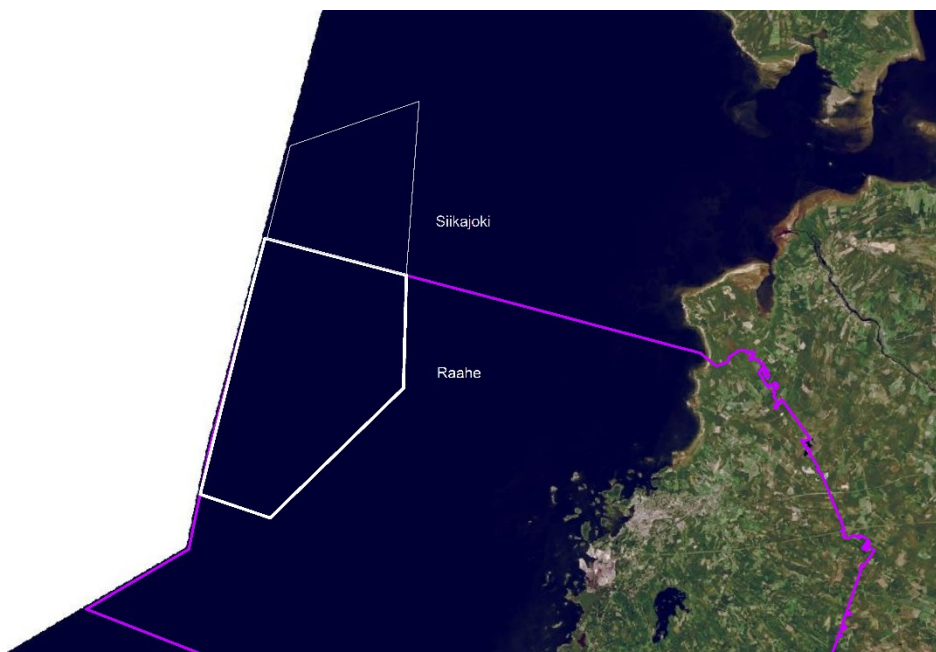
Tuulivoimalan enimmäiskorkeus on 310 m. Hankealueille suunnitellut tuulivoimalat olisivat kukin teholtaan enintään noin 8,5 MW, yhteensä enintään noin 42,5 MW.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on käsitelty kehittämislautakunnassa 16.5.2023 § 75. Osayleiskaavaprosessi on esitelty 1.6.2023 yleisötilaisuudessa Vihannin koululla. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 8.9.2023.

Osayleiskaavaan liittyvien luontoselvitysten tarkistaminen on kesken. Osayleiskaavan luonnosaineisto etenee kehittämislautakunnan käsittelyyn selvitysten valmistuttua.

Suunnitelman yritysvaikutukset ovat positiiviset, kaavan saatua lainvoiman, voidaan jo rakentunutta tuulivoimalainfrastruktuuria täydentää.

4.9 Seljänsuunmatala läntisen merituulivoimapuiston osayleiskaava



Kuva 12 Seljänsuunmatala läntisen merituulivoimapuiston suunnittelualueen alustava rajaus. Rajaus tarkentuu työn edetessä.

Raahen kaupunginhallitus hyväksyi (24.4.2023 §143) Metsähallituksen kaavoitusaloitteen oikeusvaikutteisen osayleiskaavan laatimisesta Seljänsuunmatala läntisen alueen merituulivoimahankkeelle. Alueelle laaditaan uusi merituulivoiman rakentamista ohjaava osayleiskaava.

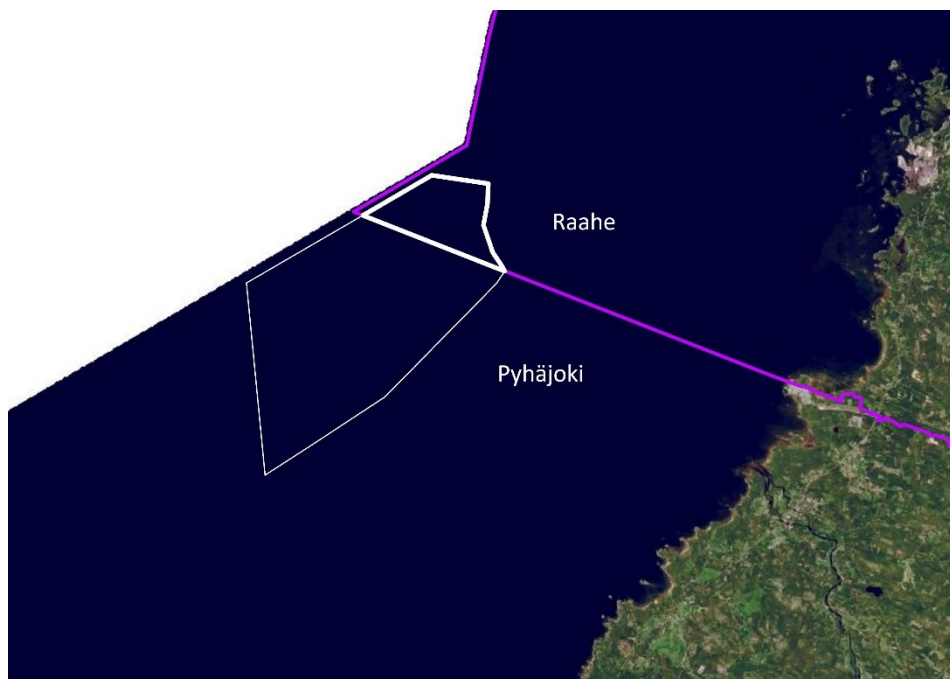
Seljänsuunmatala läntisen merituulivoimahankkeen osayleiskaava noudattaa vaihe-maakuntakaavaluonnoksessa Raahen ja Siikajoen kunnan merialueille esitettyä tuulivoima-alueen rajausta sen ollessa noin 222 neliökilometrin laajuinen. Osayleiskaavan tavoitteena on selvittää mahdollisuutta rakentaa enintään 133 merituulivoimalaa Raahen ja Siikajoen edustan merialueelle, joista alustavasti 92 voimalaa Raahen alueelle. Tuulivoimaloiden yksikköteho on arviolta 15–25 MW ja kokonaiskorkeus enintään 400 metriä.

Osayleiskaavaprosessin yhteydessä käynnistetään YVA-menettely, jossa hankkeen ympäristövaikutuksia eri toteutusvaihtoehdoilla arvioidaan. YVA-menettelyä hallinnoi ELY-keskus.

Suunnittelualue on Metsähallituksen omistuksessa. Tuulivoimaloista täyttyy yli kahden kilometrin etäisyysvaatimus asutukseen. Osayleiskaava-alueen rajaus tarkentuu kaavanlaadinnan yhteydessä.

Suunnitelman yritysvaikutukset ovat positiiviset ja vastaavat Raahen kaupungin strategisia tavoitteita vihreän siirtymän edistämisestä sekä maksimaalisesta hyödyntämisestä Raahen alueen taloudelle. Toteutuessaan merituulivoimapuiston rakentaminen rikastuttaa alueen elinkeinorakennetta ja luo uutta osaamista.

4.10 Raahe-Pyhäjoki merituulivoimapuiston osayleiskaava (EBBA)



Kuva 13 Pyhäjoki-Raahe merituulivoimapuiston suunnittelualueen alustava rajausta kartalla. Rajausta tarkennetaan työn edetessä.

Raahen kaupunginhallitus hyväksyi (24.4.2023 §144) Metsähallituksen kaavoitusaloitteen oikeusvaikutteisen osayleiskaavan laatimisesta Pyhäjoki-Raahe alueen merituulivoimahankkeelle. Alueelle laaditaan uusi merituulivoiman rakentamista ohjaava osayleiskaava.

Pyhäjoki-Raahe merituulivoimahanke noudattaa vaihemaakuntakaavaluonnoksessa Raahen ja Pyhäjoen kunnan merialueille esitettyä tuulivoima-alueen rajausta sen ollessa noin 160 neliökilometrin laajuinen. Osayleiskaavan tavoitteena on selvittää mahdollisuutta rakentaa enintään 98 merituulivoimalaa Raahen ja Pyhäjoen edustan merialueelle, joista alustavasti 12 voimalaa Raahen alueelle. Tuulivoimaloiden yksikköteho on arviolta 15–25 MW ja kokonaiskorkeus enintään 400 metriä.

Osayleiskaavaprosessin yhteydessä käynnistetään YVA-menettely vuoden 2026 aikana, jossa hankkeen ympäristövaikutuksia eri toteutusvaihtoehdoilla arvioidaan. YVA-menettelyä hallinnoi ELY-keskus.

Suunnittelualue on Metsähallituksen omistuksessa. Tuulivoimaloista täyttyy yli kahden kilometrin etäisyysvaatimus asutukseen. Osayleiskaava-alueen rajausta tarkennetaan kaavanlaadinnan yhteydessä.

Suunnitelman yritysvaikutukset ovat positiiviset ja vastaavat Raahen kaupungin strategisia tavoitteita vihreän siirtymän edistämisestä sekä maksimaalisesta hyödyntämisestä Raahen alueen taloudelle. Toteutuessaan merituulivoimapuiston rakentaminen rikastuttaa alueen elinkeinorakennetta ja luo uutta osaamista.

4.11 Raahen pohjoisen ranta-alueen osayleiskaava



Kuva 14. 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 uuden loma-asutuksen mitoitus ja määrä, kar-toittaa yleiseen virkistyskäyttöön tarkoitetut alueet ja määritellä eri suojeluohjelmien kannalta merkittävät kohteet. Suunnittelussa huomioidaan maisema-alueen kulttuurihistoria, luonnon ympäristöarvot sekä maankohoamisrannikon erityispiirteet ja meritulvavaara.

Jatkuvan yleiskaavoituksen käynnistyessä tarkastellaan, saavutetaanko kaavan tavoitteet jatkuvan yleiskaavan kautta.

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

4.12 Jokelankylän osayleiskaava



Kuva 15 Jokelankylän osayleiskaava-alue, tarkentuu kaavatyön edetessä.

Suunnittelualue sijoittuu Pattijoen ja Huopakinojan varteen, rautatien eteläpuolelle. Suunnittelualue koskee Jokelaa, Hastinkangasta, Pikarinmäkeä, Saarelanperää 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".

Jatkuvan yleiskaavoituksen käynnistyessä tarkastellaan, saavutetaanko kaavan tavoitteet jatkuvan yleiskaavan kautta.

Osayleiskaavan yritysvaikutukset ovat neutraalit.

4.13 Pirttiniemen osayleiskaava



Kuva 16 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. Suunnittelussa huomioidaan alueen kulttuurihistoria, luonnon ympäristöarvot sekä maankohoamisrannikon erityispiirteet ja meritulvavaara.

Mahdollinen osayleiskaavoituksen tarve selvitetään. Suunnittelualueen rajausta tarkentuu suunnittelun käynnistyessä.

Jatkuvan yleiskaavoituksen käynnistyessä tarkastellaan, saavutetaanko kaavan tavoitteet jatkuvan yleiskaavan kautta.

Osayleiskaavan yritysvaikutukset ovat neutraalit.

5 Yleissuunnitelmat ja selvitykset

5.1 Vanhan kaupungin korjaus- ja rakentamistapaohje

Korjaus- ja rakentamistapaohjeen tavoitteena on ohjata Vanhassa Raahessa tapahtuvaa korjausta, ylläpitoa ja rakentamista rakennusperintöä vaalivaan ja säilyttävään suuntaan.

Asiakirjan tarkoituksena on antaa neuvoja ja ohjeita kiinteistöjen omistajille, tuoda ilmi Vanhan Raahen rakennusperinnöllisiä erityispiirteitä ja edistää niiden säilymistä tulevaisuudessakin. Oppaan ohjeet auttavat asemakaavan määräysten perusteiden ja hengen tavoittamisessa.

Korjaus- ja rakentamistapaohje on asemakaavan sisältöä tarkentava asiakirja ja se esitellään asemakaavan ehdotusvaiheen aineistona sekä hyväksytään yhdessä asemakaavan kanssa.

Korjaus- ja rakentamistapaohjeen yritysvaikutukset ovat positiiviset. Vanhan kaupungin kehittäminen ja säilyminen parantavat Raahen vetovoimaa sekä hyvää julkisuuskuvaa merkittävästi. Korjaus- ja rakentamistapaohje mahdollistaa kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisen uniikilla alueella.

5.2 Ryhti-hanke

Raahen kaupunki ja tietojärjestelmätoimittaja CGI Suomi Oy kehittävät yhdessä kuntarekisteritietojärjestelmiä (Facta ja Kuntanet) yhteensopivaksi rakennetun ympäristön tietojärjestelmän (Ryhti) kanssa.

Projektin päätavoitteena on mahdollistaa kansallisen kaavatietomallin mukaisen tiedon tallentaminen ja käsittely CGI:n kuntarekisterissä, sekä testata ja toteuttaa tarvittavat tiedonsiirrot kuntarekisterin ja Ryhti-järjestelmän välillä.

Projektissa parannetaan kaavoitukseen liittyvää tiedon hallintaa ja laatua kehittämällä kuntarekisterin ja suunnittelujärjestelmän välisiä rajapintoja.

Hanke on aloitettu vuonna 2024 ja päättyy syyskuussa 2027.

Hankkeen yritysvaikutukset ovat neutraalit.

5.3 Kaavoitushinnaston selvitystyö

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 2.12.2024, että Raahen kaupungissa otetaan käyttöön kaavoitushinnasto yksityisen edun vaatimissa kaavahankkeissa 1.1.2025 lähtien. Lakimuutosten jälkeen (alueidenkäyttölaki, yhdyskuntakehittämis- ja rakentamislaki) on selvitystä päivitettävä vuosien 2026-2028 aikana, riippuen lakien voimaantuloajankohdista ja sisällöistä.

Taksoituksen yritysvaikutukset ovat positiiviset. Hinnasto helpottaa pienten ja keskisuurten suoraviivaisten teknisten kaavamuutosten läpiviemistä, jotka kuitenkin voivat olla yritystoiminnan kannalta kriittisiä.

5.4 Koko kunnan alueen rakennuspaikkojen mitoitustarkastelu

Työn tavoitteena on helpottaa suunnittelutarveratkaisujen sekä poikkeamislupien käsittelyä eri puolilla kuntaa ja varmistaa maanomistajien yhdenvertainen kohtelu.

Työssä määritellään rakentamisen edullisuusvyöhykkeet, pinta-alaperusteiset mitoitukset rakentamiselle kunnan eri osissa sekä tulevien rakennuspaikkojen laskenta ja niiden vaikutusten arviointi mm. vesihuoltoon, sekä muuhun yhdyskuntarakentamiseen.

Tarkastelu laaditaan koko Raahen kaupungin alueelle pois lukien vesistöt ja asemakaavoitetut, kaavoitusohjelmassa osoitetut tulevat asemakaavoitettavat, ranta-asemakaavoitetut sekä yleiskaavoitetut alueet, jossa mitoitus on jo tarkasteltu.

Rakennuspaikkatarkastelun laatiminen edellyttää tiivistä yhteistyötä teknisen keskuksen palveluyksiköiden kanssa.

Mitoitustarkastelu on ollut nähtävillä rakennusjärjestyksen uusimisen yhteydessä sekä luonnos- että ehdotusvaiheissa. Ehdotusvaihe on ollut nähtävillä 29.9.2025 - 14.11.2025 (Ryl 24.9.2025 §139).

Rakennuspaikkatarkastelun yritysvaikutukset ovat neutraalit.

6 Asemakaavoitus

6.1 Myllymäen asemakaava (Ak 254)



Kuva 17 Myllymäen asemakaavan suunnittelualue.

Asemakaavan laadinta koskee Raahen kaupungin Junnilanmäen Myllymäellä sijaitsevaa kiinteistöä 678–413–12–51 (tila Katajamäki), sekä osaa kiinteistöstä 678–871–1–6 (Rautatiealue).

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa alueen kehittäminen korttelialueena, jolle keskitetään energianhuoltoa palvelevaa toimintaa. Länsipuolella olemassa oleva osa raideliikenteen alueesta sisällytetään laadittavaan asemakaavaan ja osoitetaan rautatieliikenteen alueeksi nykyisen käytön mukaisesti. Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Nyt laadittava asemakaava on alueen ensimmäinen.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 8,2484 hehtaaria. Suunnittelualue on pääosin Raahen Energia Oy:n omistuksessa. Rautatiealueen omistaa Suomen valtio.

Kaupunginhallitus hyväksyi 10.3.2025 § 61 kaavoitusaloitteen. Hankkeesta on laadittu kaavoitussopimus ja asemakaavan edettyä ehdotusvaiheeseen laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus. Kaavoitusprosessi käynnistyi kehittämislautakunnan asettaessa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville (KELA 22.4.2025 § 74). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma esiteltiin kaavoittajan vastaanotolla 15.5.2025.

Kehittämislautakunta hyväksyi 24.9.2025 § 128 asemakaavaluonnoksen ja asetti sen AKL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 1.10.–10.11.2025 väliseksi ajaksi mielipiteiden esittämistä varten. Kaavaluonnos liitteineen esiteltiin yleisötilaisuudessa 30.10.2025.

Asemakaavan yritysvaikutukset ovat myönteiset. Vaikutukset toteutuvat lyhyellä- ja keskipitkällä aikavälillä.

6.2 Itä-Kalkan teollisuusalueen asemakaavamuutos (Akm 253)



Kuva 18 Itä-Kalkan teollisuusalueen asemakaavamuutoksen suunnittelualue.

Asemakaavamuutos koskee Raahen kaupungin 37. kaupunginosan Tokola kiinteistöjä 678-37-3701-1, 678-37-3702-3, 678-37-3702-4, 678-37-9901-0, 678-37-9908-0 ja 678-895-1-8582.

Fescon Oy on rakentanut alueelle uuden tuotantolaitoksen. Uusi tuotantolaitos kasvattaa tuotantokapasiteettia, jolloin materiaalin varastointitilan tarve on kasvanut. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa korttelin 3702 suojaviheralue osittain teollisuusalueeksi sekä tarkastella alueen katu- ja liikennöintimahdollisuuksia. Suunnittelun tavoitteena olisi, että Fescon Oy tehdasalue voitaisiin toteuttaa mahdollisimman yhtenäisenä teollisuustonttina.

Asemakaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 6 hehtaaria.

Kaupunginhallitus hyväksyi 17.2.2025 § 45 kaavoitusaloitteen. Hankkeesta on laadittu kaavoitussopimus ja asemakaavan edettyä ehdotusvaiheeseen laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus. Kaavoitusprosessi käynnistyi kehittämislautakunnan asettaessa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville (KELA 20.5.2025 § 83).

Kehittämislautakunta hyväksyi 24.9.2025 § 129 asemakaavaluonnoksen ja asetti sen AKL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 1.10.–10.11.2025 väliseksi ajaksi mielipiteiden esittämistä varten. Kaavaluonnos liitteineen esiteltiin yleisötilaisuudessa 30.10.2025.

Asemakaavamuutoksen yritysvaikutukset ovat myönteiset. Vaikutukset toteutuvat lyhyellä- ja keskipitkällä aikavälillä.

6.3 Palonkylän alueen liikennejärjestelyiden asemakaavan muutos ja laajennus (Akm 252)



Kuva 19 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. Liikennejärjestelyiden parantaminen on oleellinen vaikutin Mettalanmäen liikekeskittymän rakentumiseksi.

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

Kehittämislautakunta päätti 22.4.2025 § 73 asemakaavamuutoksen ja laajennuksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma esiteltiin kaavoittajan vastaanotolla 15.5.2025. Alustavan aikataulun mukaan kaavaluonnos tulee nähtäville alkuvuodesta 2026.

Suunnitelman yritysvaikutukset ovat positiiviset ja parantavat Mettalanmäen liikekeskittymän saavutettavuutta.

6.4 Saloisten kirkon ympäristö (Ak 251)



Kuva 20 Saloisten kirkon ympäristön asemakaavan suunnittelualue.

Suunnittelualue sijoittuu Raahen Saloisten kirkon ympäristöön ulottuen etelässä Kuljunmäkeen saakka. Lännessä alue rajautuu SSAB:n tehdasalueen asemakaavaan. Suunnittelualueen itäpuolelle jää Valtatie 8 ja pohjoisessa alue yltää Kirkkoherrantietä pitkin Satamajärventielle saakka.

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavaa, joka ohjaisi rakentamista. Raahen seurakunnan tavoitteena on laajentaa Saloisten kirkon hautausmaata, minkä vuoksi alue on asemakaavoitettava. Asemakaavalla halutaan lisäksi tutkia SSAB:n tehdasalueen ja Saloisten kirkon arvokkaan kulttuuriympäristön sujuva liittyminen yhteen. Tavoitteena on huomioida kaavoituksessa alueen rakennetun kulttuuriympäristön arvot ja maisema- ja luontoarvot sekä varmistaa toimivat liikennejärjestelyt ja hulevesien hallinta.

Asemakaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 32,2 hehtaaria.

Kaupunginhallitus hyväksyi 31.3.2025 § 92 kaavoitusaloitteen. Asemakaavan edettyä ehdotusvaiheeseen, laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus. Kaavoitusprosessi käynnistyi kehittämislautakunnan asettaessa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville (KELA 26.8.2025 § 115). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma esiteltiin kaikille avoimessa yleisötilaisuudessa 18.9.2025. Kaavaluonnoksen nähtävillä olo on suunniteltu vuoden 2025 lopulle.

Asemakaavan laadinnasta johtuvat positiiviset yritysvaikutukset ovat merkittävät. Vaikutukset toteutuvat keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä.

6.5 SSAB:n tehdasalueen laajennuksen asemakaava (Akm 250)



Kuva 21 SSAB:n tehdasalueen laajennuksen asemakaavamuutoksen suunnittelualue, tarkentuu kaavatyön edetessä.

Suunnittelualue ja siihen sisältyvä Raahen SSAB Europe Oy:n terästehdas sijaitsevat Pohjanlahden rannalla noin viisi kilometriä Raahen keskustasta lounaaseen. Terästehdas on toiminut paikalla 1960-luvulta alkaen.

Asemakaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 93,3 hehtaaria. Suunnittelualue on pääosin SSAB:n omistuksessa. Alueella on lisäksi yksityisiä maanomistajia. Suunnittelualueeseen sisältyy osa valtatie 8 tiealuetta (ELY-keskus).

Asemakaavan laadinnan tavoitteena on luoda edellytykset SSAB Europe Oy:n Raahen tehdasalueen laajentamiselle ja kehittämiselle. Tavoitteena on mahdollistaa vedyntuotantolaitoksen sekä sitä varten rakennettavan teollisuusalueen sisäisen infrastruktuurin, kuten liikenneyhteyksien, sähkönsiirtoverkon sekä putkilinjojen rakentaminen alueelle.

Kaupunginhallitus hyväksyi 8.4.2024 § 92 kaavoitusaloitteen. Asemakaavan edettyä ehdotusvaiheeseen laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus. Kaavoitusprosessi käynnistyi kehittämislautakunnan asettaessa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville (KELA 20.8.2024 §96). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma esiteltiin kaikille avoimessa yleisötilaisuudessa 3.10.2024. Kaavaluonnoksen nähtävillä olo on suunniteltu vuoden 2026 alkupuolelle.

Asemakaavan laadinnasta johtuvat positiiviset yritysvaikutukset ovat merkittävät. Vaikutukset toteutuvat keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä.

6.6 Varvin itäosan asuinalue, asemakaavanmuutos (Akm 243)



Kuva 22 Varvin itäosan asuinalueen asemakaavan muutosalue.

Asemakaavan suunnittelualue sijoittuu Raahen keskustan eteläpuolelle, Varvintien ja Merikadun tuntumaan.

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

Suunnittelua varten on alueelle laadittu maaperä- ja rakennettavuusselvitys sekä kasvillisuusselvitys kesällä 2019. Maaperästä selvitettiin myös mahdollinen maaperän ja pohjaveden pilaantuminen. Kesän 2024 aikana alueella on laadittu luontoselvitykset sekä vuonna 2023 melu- ja tärinäselvitykset.

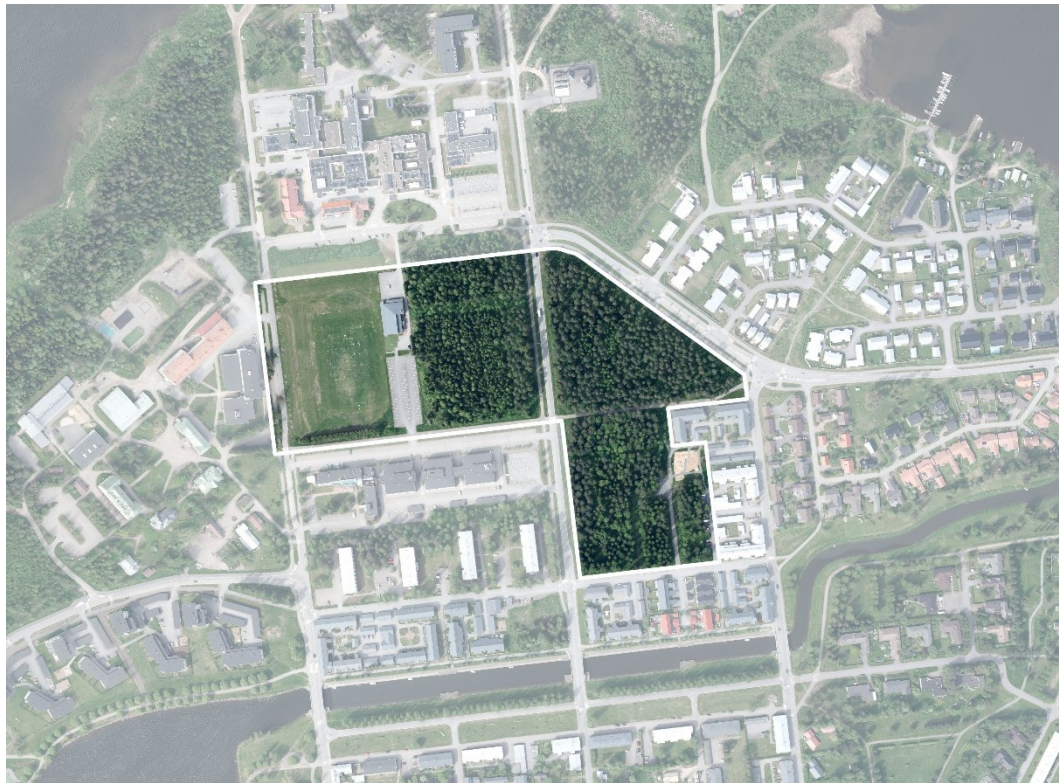
Asemakaavoituksen valmisteluvaiheessa tehtiin yhteistyötä Oulun yliopiston arkkitehtuurin yksikön kanssa. Opiskelijat tekivät harjoitustyökurssiin sisältyen luonnoksia asemakaavoituksen vaihtoehtotarkastelun pohjaksi.

Kehittämislautakunta hyväksyi laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päätti asemakaavanmuutoksen vireilletulosta 14.12.2021 §160.

Kehittämislautakunta hyväksyi 25.3.2025 § 47 asemakaavaluonnoksen ja asetti sen AKL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 2.4.–9.5.2025 väliseksi ajaksi mielipiteiden esittämistä varten. Kaavaluonnos liitteineen esiteltiin yleisötilaisuudessa 10.4.2025 Raahen pääkirjaston näyttelytilassa. Kaavaehdotus on tarkoitus tuoda nähtäville talvella 2026.

Asemakaavan yritysvaikutukset ovat neutraalit.

6.7 Pitkäkarin itäosan asemakaava (Akm 218b)



Kuva 23 Pitkäkarin itäosan asemakaavan suunnittelualue, tarkentuu kaavatyön edetessä.

Suunnittelualue sijoittuu Rantakadun, Kylmälahdentien, Seminaarinkadun, Kirkkokadun ja Softpoliksen rajaamalle alueelle, joka rajautuu pohjoisessa sairaalan alueen asemakaavamuutoksen alueeseen (Akm 246). Sairaalan alueen asemakaavamuutos on tullut lainvoimaiseksi 17.7.2023.

Alueella tarkastellaan virkistys- ja urheilupalveluiden toiminnanedellytyksiä. Tavoitteena on kaavoittaa alueesta houkutteleva virkistyspalveluita ja asumista palveleva alue. Liikenteellisenä tavoitteena on luoda alueelta sujuvat, turvalliset ja selkeät yhteydet alueen ulkopuoliseen katuverkkoon. Alueella voimassaoleva kaava ei ole toteutunut, joten sen merkinnät ja määräykset tarkistetaan. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen metsien virkistyskäytön jatkuminen.

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.

6.8 Pattijärven teollisuuspuiston asemakaava ja asemakaavan muutos (Akm 233)



Kuva 24 Pattijärven teollisuusalueen asemakaavan suunnittelualue. Aluerajaus tarkentuu prosessin edetessä.

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. Tarkka aluerajaus tullaan esittämään kaavoitustyön edetessä.

Pattijärven teollisuuspuiston asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa puhtaan siirtymän sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuus- ja logistiikkatoimintojen sijoittuminen suunnittelualueelle Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Tarkastelussa ovat erityisesti isot teollisuuden tontit.

Suunnittelualue ulottuu osayleiskaavan ulkopuolelle, joten asemakaavoituksen yhteydessä huomioidaan myös yleiskaavan sisältövaatimukset. Sen johdosta alueella tehdään yleiskaavan sisältövaatimusten mukaiset tarkennetut selvitykset.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään kaavaprosessin päivitetty aikataulu ja tarkennettu kaava-alueen rajaus.

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

6.9 Mikonkarin matkailuasemakaavan laatiminen



Kuva 25 Mikonkarin matkailuasemakaava-alue, tarkentuu kaavatyön edetessä.

Suunnittelualue sijoittuu Mikonkarin niemenalueelle, käsittäen nykyisen Lohenpyrstön matkailupalveluiden alueen, luonnonarvoiltaan rikkaan rannan luontopolun ympäristöineen, veteraanimajan alueen, kalasataman alueen sekä Mikonkarin maisemallisesti huomionarvoisen vapaa-ajan asuntoalueen. Tarkka aluerajaus tullaan esittämään kaavoitustyön edetessä.

Suunnittelun tavoitteena on laatia alueelle osayleiskaavan mukainen asemakaava, jossa tarkastellaan erityisesti herkän maannousemarannikon luontoarvojen, kulttuuriympäristön arvojen ja matkailupalveluiden yhteensovittamista. Suunnittelussa huomioidaan meritulvavaara.

Suunniteltu käyttötarkoitus poikkeaa osin alueen yleiskaavasta, joten asemakaavoituksessa huomioidaan yleiskaavan sisältövaatimukset. Sen takia alueella tehdään yleiskaavan sisältövaatimusten mukaiset tarkennetut selvitykset.

Kesän 2024 aikana alueella on tehty luontoselvitykset. Rakennettavuusselvitykset valmistuivat syksyllä 2024. Syksyn 2025 aikana alueella tehtiin rakennusinventointi.

Suunnitelman yritysvaikutukset ovat positiiviset ja parantavat Mikonkarin alueen matkailupalvelujen kehittämistä.

6.10 Merikadun rannan asemakaavanmuutos



Kuva 26 Merikadun rannan 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 keskustaan sijoittuvalle julkiselle toiminnalle, asumiselle tai työpaikoille, ja laatia tämän perusteella asemakaava. Asemakaavalla mahdollistetaan elävän ja arkkitehtuurisesti korkeatasoisen merellisen kokonaisuuden rakentuminen kaupungin kävelykeskustan tuntumaan. Suunnittelussa huomioidaan maisema-alueen kulttuurihistoria, luonnon ympäristöarvot sekä maankohoamisrannikon erityispiirteet ja meritulvavaara.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään kaavaprosessin suunniteltu aika-
taulu.

Asemakaavan yritysvaikutukset tarkentuvat suunnittelutyön edetessä.

6.11 Antinkankaan entisen vesilaitosalueen asemakaava



Kuva 27 Antinkankaan entisen vesilaitosalueen suunnittelualue, tarkentuu kaavatyön edetessä.

Suunnittelualue sijoittuu Raahen keskustan tuntumaan, Oulun väylän varrelle Raahen keskustaajamasta itään. Alue on osayleiskaavassa osoitettu yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET).

Suunnittelutyön tavoitteena on tutkia alueen soveltuvuus muun muassa virkistyspalveluiden järjestämiseen. Antinkankaan vesilaitos on purettu pohjaveden käytön loputtua.

Alueelle on voimassaolevassa asemakaavassa osoitettu kaavamerkintä vesilaitostoinnille ja se on toiminnan päättymisen myötä vanhentunut. Ympäröivä alue on viime vuosikymmeninä kehittynyt laadukkaasti asumisen ja asumista palvelevien lähipalveluiden alueeksi. Alueen sijainti ja sinne johtavat kevyenliikenteen reitistöt tukevat virkistyspalveluiden sijoittamista alueille. Asemakaavoituksen yhteydessä laaditaan yleiskaavallinen tarkastelu.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään kaavaprosessin suunniteltu aikataulu sekä tarkennettu suunnittelualueen raja.

Asemakaavan yritysvaikutukset tarkentuvat suunnittelutyön edetessä.

6.12 Pirttiniemen asemakaava



Kuva 28 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 asuintonttikysyntään. Asemakaavassa ratkaistaan myös suunnittelualueelle sijoittuvan arvokkaan rakennuskannan, luonnon-ympäristön ja ympäristön suojelua koskevat kysymykset sekä alueen virkistyskäytön mahdollisuudet. Suunnittelussa huomioidaan meritulvavaara.

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.

6.13 Vihannin ratapihan asemakaavanmuutos ja laajennus (Akm 228)



Kuva 29 Vihannin ratapihan seudun suunnittelualue, tarkentuu kaavatyön edetessä.

Vihannin ratapihan asemakaavoitus on käynnistynyt elokuussa 2012 ja hankkeesta on järjestetty luonnosvaiheen kuuleminen 21.10.–22.12.2012. Ensimmäinen viranomaisneuvottelu on pidetty 20.2.2013 ja neuvottelu Liikenneviraston ja Raahen kaupungin välillä pidettiin 13.1.2014. Suunnittelualan pinta-ala oli tuolloin noin 10,3 hehtaaria.

Vihannin ratapihalla on tehty merkittäviä muutostöitä vuonna 2013 rantaradan perusparantamisen 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. ELY-keskus on kehottanut ajantasaistamaan asemakaavan.

Vihannin ratapihalla on tehty merkittävä kunnostustyö vuonna 2022 ja rata-alueen reunalla olevan varastomakasiinin säilyminen on turvattu.

Asemakaavan yritysvaikutukset ovat neutraalit.

6.14 Tuomiojantien teollisuusasemakaava (Akm 255)



Kuva 30 Suunnittelualueen sijainti ilmakuvassa. Kaava-alueenrajaus tarkentuu työn edetessä.

Raahen kaupunki on vastaanottanut kaavoitusaloitteen koskien asemakaavan muuttosta kiinteistöllä 678-415-6-56. Asemakaavan edettyä ehdotusvaiheeseen laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus. Kiinteistö sijoittuu Tuomiojantien länsipuolelle, valtatie 8:n eteläpuolelle.

Ruona Oy omistaa kiinteistön kokonaisuudessaan ja kiinteistöllä on tavoitteena kehittää Miilupipe Oy:n runkovesijohtoputkien sisäpuoliseen betonointiin erikoistunutta liiketoimintaa. Toiminnan laajentumisen ja uusien tuotteiden kehittämisen myötä tulisi kiinteistön 678-415-6-56 kehittämismahdollisuudet tutkia asemakaavalla.

Suunnittelussa huomioidaan tekeillä olevan valtatie 8:n toimenpidesuunnitelma, jota laatii Pohjois-Pohjanmaan elinkeino- ja ympäristökeskus. Kaavanlaadinnan yhteydessä tehdään tarvittavat osayleiskaavalliset tarkastelut.

Kaupunginhallitus hyväksyi 23.06.2025 § 202 kaavoitusaloitteen.

Asemakaavan laatiminen mahdollistaa yrityksen toiminnan kehittymisen ja laajentumisen. Tällöin vaikutukset ovat positiiviset, ja ne toteutuvat lyhyellä aikavälillä.

7 Vuonna 2025 valmistuneet työt

7.1 Länsi-Kalkan teollisuusalue (Akm 249)

Länsi-Kalkan teollisuusalueen asemakaavamuutoksen laadinnan tavoitteena oli mahdollistaa alueen kehittäminen yhtenä teollisuuskorttelina ja poistaa kortteleiden 3714 ja 3715 välissä sijaitsevat Telikatu ja Länsi-Kalkka sekä ottaa alueet osaksi teollisuuskorttelialuetta. Lisäksi tarkistettiin rakennusoikeus ja aluetta koskevat kaavamerkinnät.

Asemakaava hyväksyttiin kaupunginvaltuuston kokouksessa 28.4.2025 § 34 ja se kulloutettiin lainvoimaiseksi 10.6.2025.

Asemakaavamuutoksen yritysvaikutukset ovat myönteiset. Vaikutukset toteutuvat lyhyellä- ja keskipitkällä aikavälillä.

7.2 Raahen keskustaajaman pysäköintivyöhyketarkastelu

Raahen kaupungin pysäköintilinjauksilla määritellään erilaisiin liikkumisvyöhykkeisiin perustuvat pysäköintilinjaukset autoille ja pyörille.

Pysäköintilinjausten tarkoituksena on luoda Raahen riittävä pysäköintimitoitus autoiluille linjaamalla pysäköinnin periaatteet, joissa huomioidaan valtakunnalliset tavoitteet kestävän liikkumisen edistämisestä.

Pysäköintivyöhyketarkastelu tuottaa taustatietoa asemakaavasuunnitteluun taajama-alueilla. Selvityksessä määritellään riittävä pysäköinnintaso ja sopiva sijainti, joka tarkentuu asemakaavasuunnittelussa.

Nykytilassa Raahessa ei ole käytössä yleistä pysäköintilinjauksia, jolla määritetään autopaikkamääriä kaavoituksessa. Vain osalla Raahen asemakaavoista on määritetty rakennettavien pysäköintipaikkojen määriä.

Raahen kaupunginhallitus hyväksyi 20.1.2025 § 8 Pysäköinnin mitoitusten periaatteet Raahen kaupunkisuunnittelussa -asiakirjan.

Suunnitelman yritysvaikutukset ovat neutraalit tai lievästi positiiviset. Suunnitelma tuottaa tietoa alueen liiketoimintamahdollisuuksista pysäköintien suhteen ja mahdollistaa toimintaedellytysten parantamisen tulevan asemakaavoituksen yhteydessä.

7.3 Raahen sataman yleissuunnitelma

Suunnittelualue sijoittuu Raahen Lapaluodon Sataman, Raahen syväsataman ja SSAB:n terästehtaan välittömään läheisyyteen, käsittäen satama- ja syväsatama-alueen, Kuljunniemen, sekä Kumpeleen, Heikinkarin, Matin, Pohjois-Lukkarilan, Etelä-Lukkarilan, Mitin, Täikarin, Porkkapauhan, Pertun,- Keski-Heikin, Pikku-Heikin, Suolakiven ja Ruismatalan saaret sekä erityisesti näihin liittyvän merialueen.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1600 hehtaaria, josta vesipinta-alaa noin 1390 hehtaaria. Alue on osittain Raahen kaupungin, Suomen valtion (hallinnoi Metsähallitus), Saloisten jakokunnan ja SSAB:n omistuksessa.

Raahen sataman osayleiskaavatyön suunnittelun pohjaksi laadittiin yleissuunnitelma, joka ohjaa tulevan yleiskaavan valmistelua. Yleissuunnitelman valmistelun aikana osallistettiin työpajamuotoisesti alueen yrityksiä, toimijoita ja sidosryhmiä muodostaen yhteinen näkemys sekä tavoite yleiskaavasunnittelulle.

Yleissuunnitelman laadinta käynnistyi syksyllä 2024 ja työ valmistui alkuvuodesta 2025.

Suunnitelman yritysvaikutukset ovat erittäin positiiviset, mutta toteutuvat pitkällä aikavälillä.

8 Asemakaavatilanteen ajanmukaistaminen

8.1 Asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointi

AKL 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.

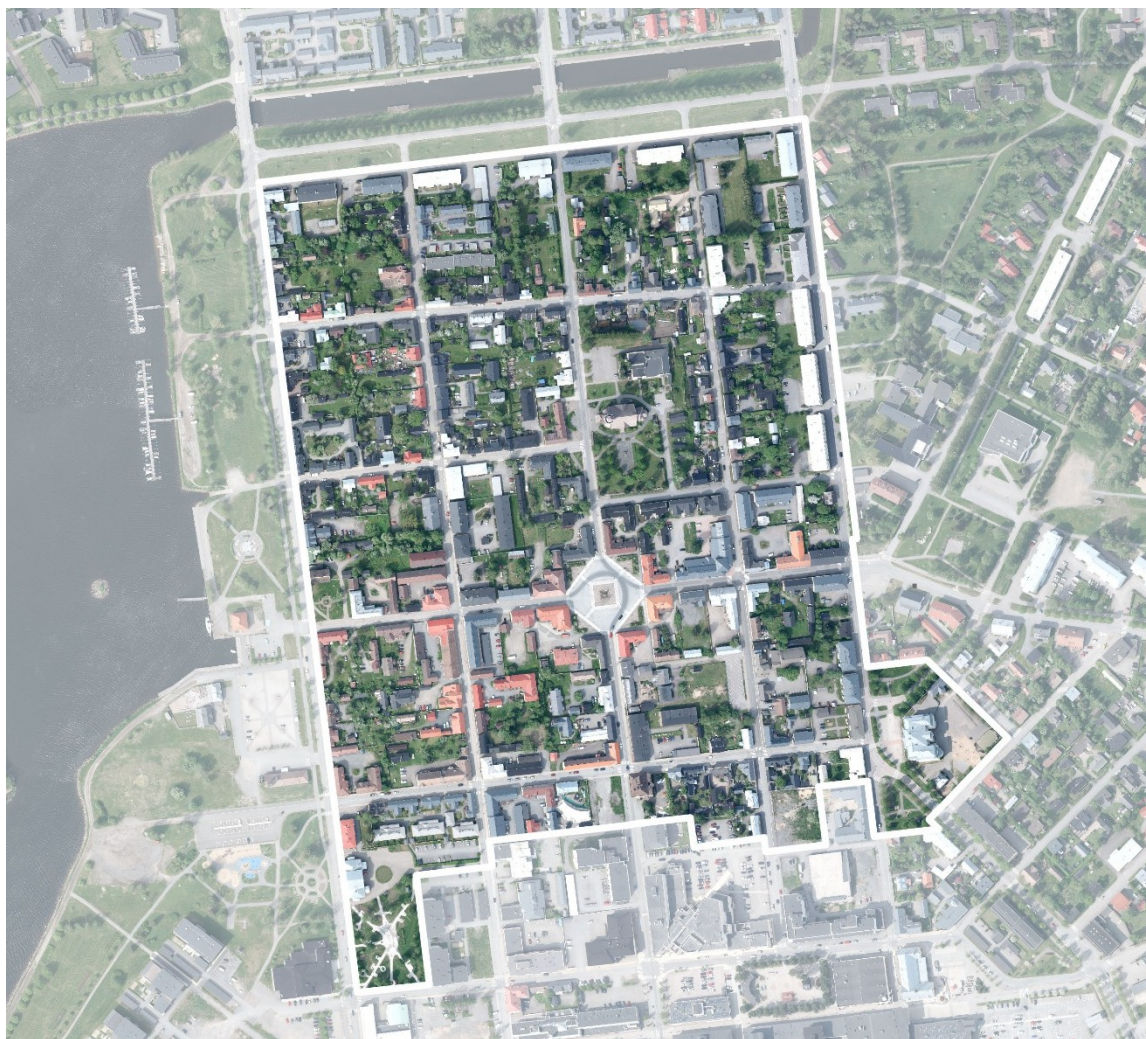
Edellä 2 momentissa säädettyä 13 vuoden määräaika voidaan erityisestä syystä asemakaavassa lyhentää tai pidentää. Määräaika ei kuitenkaan saa olla lyhyempi kuin viisi vuotta eikä pitempi kuin 20 vuotta.

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.”

Raahen alueella on tunnistettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaita alueita, joilla alueidenkäyttölain kohdassa 60 § kuvaama vanhentuneisuus on mahdollista. Näitä ovat valtakunnallisesti arvokas Vanhan kaupungin asemakaava-alue, jolla asemakaavamuutos on parhaillaan käynnissä sekä Velkaperän ja Miljoonaperän maakunnallisesti arvokkaat asuinalueet. Asemakaava puuttuu kokonaan Lapaluodon maakunnallisesti arvokkaalta historialliselta asuinalueelta ja Lampinsaaren valtakunnallisesti arvokkaalta asuinalueelta. Lisäksi asemakaavan tarkistaminen alueilla, joilla edelleen on voimassa vanha rakennuskaava, on tarpeen. Kuten esimerkiksi Saloisten kunnan aikaiset kaavat Saloisissa, Junnilanmäellä ja Mettalanmäellä.

8.2 Vanhan Kaupungin asemakaavamuutos (Akm 242)



Kuva 31 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 hyväksyttyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman 11.12.2018 § 127. Alueella on tehty lähtöselvitykset: kaupunkikuvallinen, rakennetun kulttuuriympäristön, kasvillisuus-, liikenneselvitys sekä alustava

rakennusoikeus- ja mitoitustarkastelu. Osallistamista varten on konsulttityönä tehty 3D-mallinnos, jota tarkennetaan suunnittelun edetessä.

Asemakaavamerkintöjä rakentamistavan osalta täydentämään laaditaan alueelle rakentamistapaohje, joka hyväksytään kaupunginvaltuustossa.

Kaavoitusprosessiin (OAS) sisältyy työvaiheita, joihin liittyy mahdollisuus osallisten palautteen antoon. Vanhan kaupungin asemakaavoitusprosessissa näitä vaiheita on lisätty tavanomaiseen nähden, niin että valmisteluvaiheessa kuuleminen on järjestetty kolmena ylimääräisenä teemavaiheena ja itse luonnos esitellään yhden sijaan kahden kuulemisen yhteydessä.

Osallistuminen ja palautteen anto on ollut mahdollista vastaamalla asukaskyselyyn kesällä 2020 tai osallistumalla vuonna 2021 teematyöpajoihin, joihin molempiin liittyi infotilaisuus, työpaja ja kaavakävely. Kolmannen teeman osallistaminen järjestettiin verkkokyselynä, joka oli avoinna keväällä 2022. Kyselyn tarkoituksena oli kuulla erityisesti vanhan kaupungin alueen kiinteistönomistajia ja asukkaita heidän toiveistaan vanhassa kaupungissa. Osallistaminen toteutettiin pääasiassa epidemiatilanteesta johtuen sähköisesti ja etänä kevääseen 2023 saakka.

Asemakaavaluonnoksen ensimmäisen kuulemisen yhteydessä järjestettiin seminaari 1.4.2023. Seminaarissa esiteltiin rakennemallina laadittu asemakaavaluonnos ja asiantuntijat pitivät alueen kulttuurihistoriallisia arvoja koskettavia puheenvuoroja. Kaavoittaja piti lisäksi Praatissa 4.4.2023 osallisille avoimen vastaanoton, jonka aikana oli mahdollista esittää kysymyksiä kaavan sisällöstä.

Asemakaavaluonnoksen toisen kuulemisen yhteydessä järjestetään vastaavan sisältöiset seminaari ja vastaanotto. Konsulttityö kaavan laatimisen osalta on päättynyt ja työ on siirtynyt kaavoituksen tehtäväksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään kaavaproessin päivitetty aikataulu.

Kaupunginhallitus asetti vuoden 2019 alussa suunnittelualueen ehdolliseen rakennuskieltoon kahdeksi vuodeksi kaavan laadinnan mahdollistamiseksi erityisesti purkamisen ja uudisrakentamiseen verrattavan rakentamisen osalta (MRL 53§). Rakennuskielto on tarpeen koko kaavan laadinnan ajan. Ehdollista rakennuskieltoa on jatkettu kahdella vuodella kolme kertaa (KH 23.11.2020 §324, KH 19.12.2022 §473 ja KH 2.12.2024 § 315).

Kaavaluonnos on ollut rakennemallina nähtävillä 20.3.–21.4.2023 kehittämislautakunnan 14.3.2023 § 47 päätöksellä. Rakennemalli esiteltiin yleisölle seminaarissa 1.4.2023 ja keskustelua varten pidettiin kaavoittajan vastaanotto 4.4.2023. Kaavaluonnoksen lopullinen versio oli nähtävillä rakennusoikeuksilla täydennettynä aikavälillä 21.11.2024–7.1.2025. Nähtävilläoloaikana pidetään yleisölle seminaari ja kaavoittajan vastaanotto. Ehdotus valmistellaan vuoden 2025 aikana.

Asemakaavan yritysvaikutukset ovat positiiviset. Vanhan kaupungin kehittäminen ja säilyminen parantavat Raahan vetovoimaa sekä hyvää julkisuuskuvaa merkittävästi ja asemakaava mahdollistaa yritystoiminnalle tärkeiden kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisen uniikilla alueella.

8.3 Miljoonaperän asemakaavan ajanmukaistaminen



Kuva 32 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 määritellä rakennusoikeuden määrä korvaavalle sekä täydennysrakentamiselle.

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

Asemakaavan yritysvaikutukset ovat neutraalit.

8.4 Velkaperän asemakaavan ajanmukaistaminen



Kuva 33 Velkaperän asemakaavan ajanmukaistamista vaativa alue.

Asemakaavan muutos sijoittuu Raahen keskustan ydintoimintojen läheisyyteen. Alue rajoittaa 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 aika-
taulu. Suunnittelun alueen rajausta tarkentuu suunnittelun edetessä.

Asemakaavan yritysvaikutukset ovat neutraalit.

8.5 Lapaluodon asuntoalueen asemakaava



Kuva 34 Lapaluodon asuntoalueen asemakaavan suunnittelualue, tarkentuu kaavatyön alkaessa.

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, mahdollinen lisärakentaminen sekä meritulvavaara. Alue osoitetaan asemakaavalla yleiskaavan mukaisesti pääosin pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, jolle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.

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

Asemakaavan yritysvaikutukset ovat neutraalit.

8.6 Lampinsaaren kaivoskylän asemakaava



Kuva 35 Lampinsaaren alueen asemakaava-alue, tarkentuu kaavatyön edetessä.

Suunnittelualue rajautuu Vihannin Lampinsaareen 1950-luvulta alkaen rakentuneeseen kaivosyhdyskuntaa palvelevaan 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.)

Lähtökohtana Lampinsaaren kaivoskylän toteutuksessa on ollut Outokumpu Oy:n laatima palstoitussuunnitelma kaivostyöntekijöiden asuinalueelle entisen kaivoksen kupeessa. Palstoitussuunnitelma ja RKY-suojelustatus luovat kehiksen 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. Alueen maankäytön suunnittelua 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.

9 Kaavoituksen muut työtehtävät

Kaavoitusyksikkö järjestää vireillä olevien kaupunkisuunnittelua ja kaavoitusta koskevien ohjaus- ja työryhmien toiminnan sekä työ- ja projektiryhmätyöskentelyn.

Viikoittaisia ja kuukausittaisia säännöllisiä neuvotteluja ja kokouksia ovat esim.:

- maankäytön suunnittelutyöryhmä
- Vanhan kaupungin kehittämistyöryhmä
- kehittämisen toimialan johtoryhmä
- neuvottelut rakennusvalvonnan kanssa
- kaavoituksen työpalaverit
- Ympäristöministeriö: RYHTI-hanke

9.1 Neuvottelut ja kokoukset

Kaavoitusyksikkö hoitaa kaikkien kaavahankkeiden ja niihin liittyvien ympäristöselvitysten neuvottelut ja kokoukset sekä järjestää mm. viranomaisneuvottelut, Raahen kaupungin ja Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen välisen vuosittaisen AKL 8 §:n mukaisen kehittämiskeskustelun. Lisäksi kaavoitus osallistuu Raahen ja lähialueilla olevien hankkeiden ohjausryhmätyöskentelyyn tarvittaessa.

9.2 Kaavojen kuulemismenettelyt

Kaavoitusyksikkö vastaa kaavaprosessien alueidenkäyttölain ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaisista kuulemismenettelyistä ja hoitaa osallisia koskevan asiakaspalvelun sekä tiedottamisen.

9.3 Lausunnot

Kaavoitusyksikkö valmistelee poikkeamis- ja sijoittamisluparatkaisuja koskevat kaavalliset lausunnot rakennusvalvonnalle. Lisäksi kaavoitusyksikkö valmistelee muut pyydetty maankäyttöön liittyvät lausunnot luottamuselinkäsittelyä varten, sekä eri viranomaistahoille.

Kuluvan vuoden aikana kaavoitusyksikkö on antanut yhteensä noin 24 lausuntoa.

9.4 Rakentajien ohjaus

Kaavoitusyksikkö osallistuu sekä asemakaava-alueille että taaja-asutuksen ulkopuolelle suuntautuvien yksityisten rakennushankkeiden tai elinkeinollisten hankkeiden edellyttämään ohjaukseen ja neuvontaan.

Yhteystiedot

Kaavoitus

Rantakatu 8 C (ovi 5, 3.krs), 92100 Raahe

Toimisto avoinna keskiviikkoisin klo 9.00—15.00

Henkilökunta tavoitettavissa puhelimitse
ja sähköpostitse ma–pe 9.00–15.00

kaavoitus@raahe.fi

www.raahe.fi/elinymparisto/kaavoitus

Henkilöstö

Kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo

Arkkitehti Emma Sutinen

Kaavasunnittelija Mathias Holmén

Kaavasunnittelija Outi Järvinen

Kaavasunnittelija Riku Miettusvaara

Kaavoitusharjoittelija Iiris Matila (osa-aikainen)

Maankäytön suunnittelija Matias Vänntilä (osa-aikainen)

Suunnitteluassistentti Tanja Marjala

Suunnitteluassistentti Riitta Svensk

Suunnitteluassistentti Marjaana Mankinen

Sähköposti: etunimi.sukunimi@raahe.fi

