

Vanhan kaupungin asemakaava

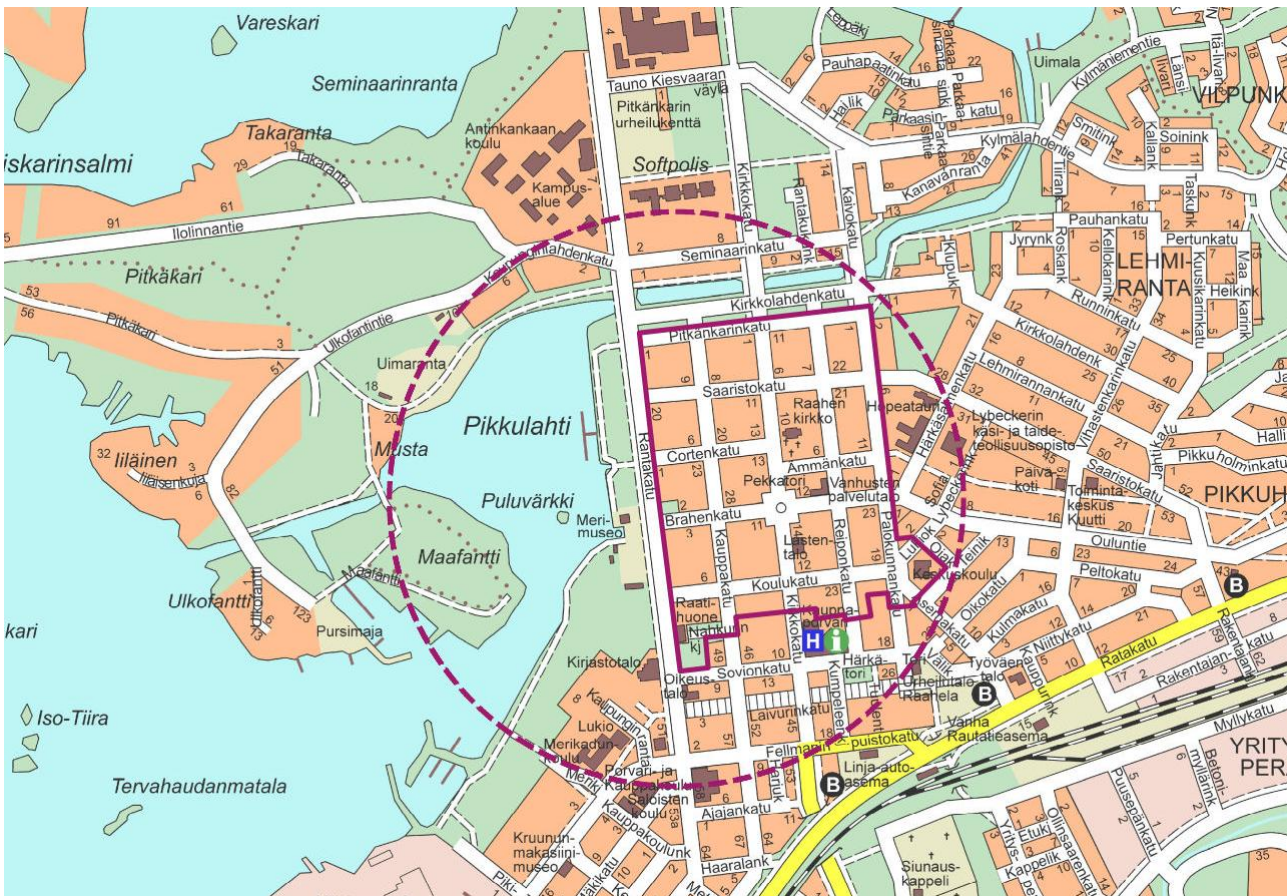
Asemakaavamuutos

Akm 242

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

Laadittu 3.12.2018, tarkistettu 23.10.2020, täydennetty viimeksi 25.11.2025

Kaavoitusprosessi on kuulutettu vireille 19.1.2019



Kuva 1. Ote opaskartasta. (© Raahen kaupunki, 2019)



Vanhan kaupungin asemakaavanmuutosalue.



Arvioitu lähialue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia.

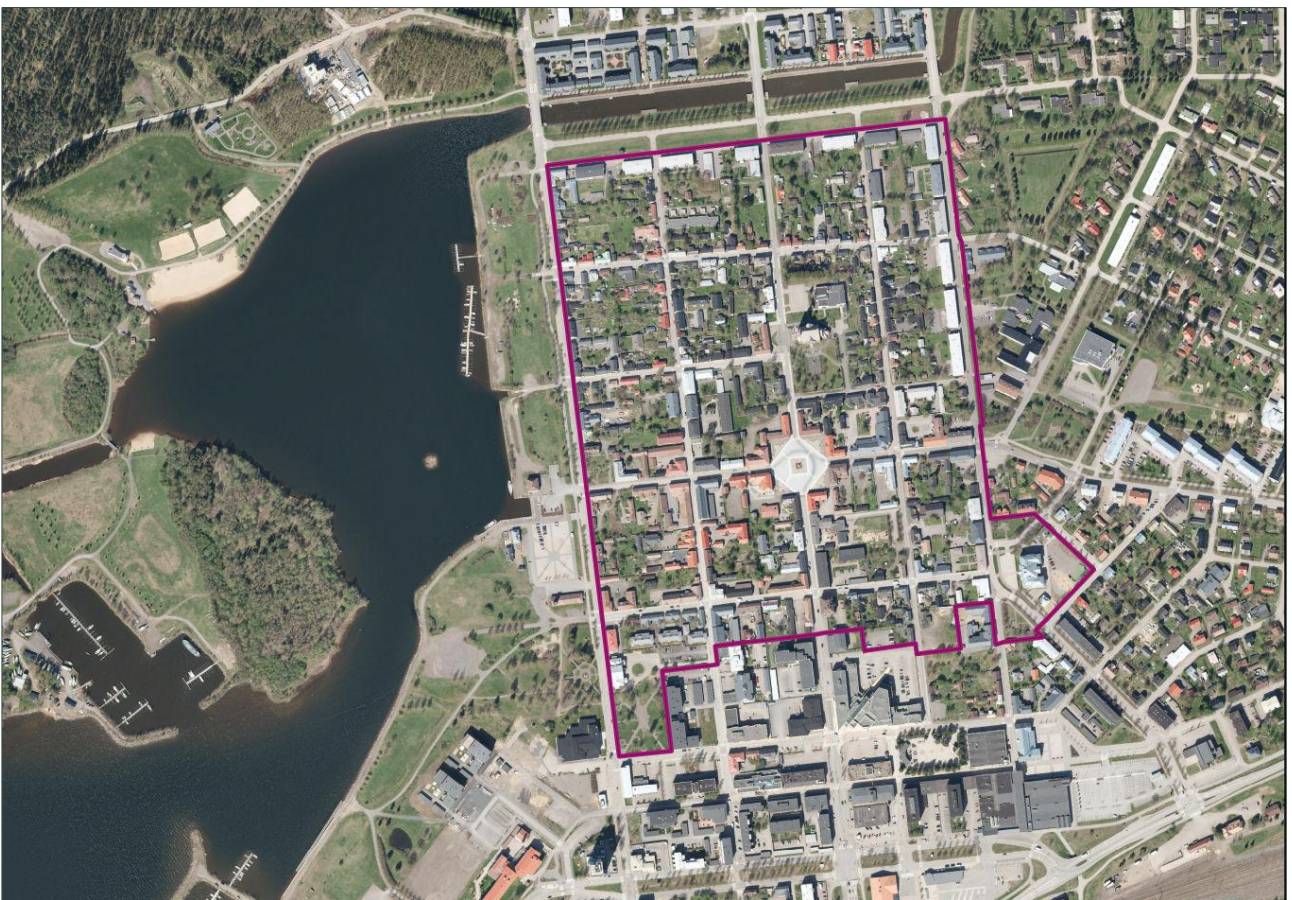
Kiinteistöjen isännöitsijöitä pyydetään tiedottamaan asukkaille ja toimitilojen haltijoille asemakaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olost.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan lähtökohdista voi esittää mielipiteitä.

Mikä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma?

Tällä osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla (OAS) tiedotetaan suunnittelun osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä asemakaavan vaikutusten arvioinnista asemakaavoituksessa. Suunnitelmassa kerrotaan asemakaavan lähtökohdista, suunnittelun aikataulusta, siitä kuinka suunnitteluun voi osallistua, ja miten suunnitelmasta voi esittää mielipiteensä. Siinä myös kuvaillaan, millä tavalla asemakaavan vaikutuksia suunnittelussa arvioidaan ja millä tavalla vaikutusten arviointi tehdään. Suunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavoituksen edetessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä on mahdollista jättää mielipide.

Suunnittelualue



Kuva 2. Ote ortoilmakuvasta asemakaavan muutosalueelta. (© Maanmittauslaitos 2019.)

Etusivulla olevaan karttaan on rajattu *Vanhan kaupungin* (Akm 242) asemakaavanmuutosalue sekä arvioitu lähialue, jolle kaavalla saattaa olla vaikutuksia. Suunnittelualueen rajauksen perusteena on Raahen historiallinen kaupunkialue. Rajaus noudattaa Museoviraston inventoiman valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön (RKY 2009) aluerajauksista. Aluerajauksessa on Museonrannassa huomioitu vireillä oleva Pikkulahden asemakaavan muutos ja laajennus (Akm 240). Asemakaavamuuotosalue on esitetty rajattuna ortoilmakuvapohjalle.

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 pinta-ala on noin 32,65 ha.

Asemakaavanmuutos koskee Raahen kaupungin **1. kaupunginosan** kiinteistöjä 678-1-1-3, 678-1-1-4, 678-1-1-5, 678-1-1-6, 678-1-1-7, 678-1-1-8, 678-1-1-9, 678-1-1-10, 678-1-1-12, 678-1-1-13, 678-1-1-1001, 678-1-2-12, 678-1-2-13, 678-1-2-14, 678-1-2-15, 678-1-2-16, 678-1-2-17, 678-1-2-18, 678-1-2-19, 678-1-3-21, 678-1-3-22, 678-1-3-24, 678-1-3-25, 678-1-3-26, 678-1-3-27, 678-1-3-28, 678-1-3-29, 678-1-3-30, 678-1-3-31, 678-1-3-32, 678-1-4-29, 678-1-4-30, 678-1-4-31, 678-1-4-32, 678-1-4-33, 678-1-4-34 ja 678-1-9901-0.

Asemakaavanmuutos koskee Raahen kaupungin **2. kaupunginosan** kiinteistöjä 678-2-5-1, 678-2-5-2, 678-2-5-3, 678-2-5-4, 678-2-5-5, 678-2-5-6, 678-2-5-7, 678-2-5-8, 678-2-5-9, 678-2-5-10, 678-2-5-11, 678-2-5-13, 678-2-5-16, 678-2-6-14, 678-2-6-19, 678-2-6-20, 678-2-6-21, 678-2-6-22, 678-2-6-23, 678-2-6-24, 678-2-6-25, 678-2-6-26, 678-2-6-27, 678-2-6-28, 678-2-6-29, 678-2-6-30, 678-2-6-31, 678-2-6-33, 678-2-6-34, 678-2-6-35, 678-2-7-31, 678-2-7-32, 678-2-7-35, 678-2-7-36, 678-2-7-37, 678-2-7-38, 678-2-7-39, 678-2-7-42, 678-2-7-43, 678-2-7-45, 678-2-7-46, 678-2-7-47, 678-2-7-48, 678-2-7-49, 678-2-7-50, 678-2-8-44, 678-2-8-45, 678-2-8-46, 678-2-8-47, 678-2-8-48, 678-2-8-49, 678-2-8-50, 678-2-8-51, 678-2-8-54, 678-2-8-55, 678-2-8-59, 678-2-8-1052, 678-2-8-1053, 678-2-8-1057, 678-2-8-1058, 678-2-8-2057, 678-2-8-2058 ja 678-2-9901-0.

Asemakaavanmuutos koskee Raahen kaupungin **3. kaupunginosan** kiinteistöjä 678-3-9-1, 678-3-9-2, 678-3-9-4, 678-3-9-5, 678-3-9-7, 678-3-9-8, 678-3-9-9, 678-3-9-10, 678-3-9-11, 678-3-9-12, 678-3-10-12, 678-3-10-13, 678-3-10-14, 678-3-10-15, 678-3-10-16, 678-3-10-19, 678-3-10-20, 678-3-10-21, 678-3-10-22, 678-3-11-21, 678-3-11-22, 678-3-11-28, 678-3-11-29, 678-3-12-29, 678-3-12-30, 678-3-12-31, 678-3-12-1028, 678-3-12-2028, 678-3-9901-0, 678-3-9902-0 ja 678-3-9903-0.

Asemakaavanmuutos koskee Raahen kaupungin **4. kaupunginosan** kiinteistöjä 678-4-13-2, 678-4-13-3, 678-4-13-9, 678-4-13-10, 678-4-13-11, 678-4-13-13, 678-4-13-14, 678-4-13-15, 678-4-13-16, 678-4-14-13, 678-4-14-14, 678-4-14-15, 678-4-14-16, 678-4-14-17, 678-4-14-18, 678-4-14-19, 678-4-14-20, 678-4-14-24, 678-4-14-25, 678-4-15-24, 678-4-15-27, 678-4-15-28, 678-4-15-29, 678-4-15-30, 678-4-15-31, 678-4-15-32, 678-4-16-32, 678-4-16-33, 678-4-16-35, 678-4-16-36, 678-4-16-37, 678-4-16-39, 678-4-16-40, 678-4-16-41, 678-4-16-1031, 678-4-16-1038, 678-4-16-2031, 678-4-16-2038, 678-4-9901-0 ja 678-4-9903-0.

Asemakaavanmuutos koskee Raahen kaupungin **5. kaupunginosan** kiinteistöjä 678-5-17-2, 678-5-18-12, 678-5-18-13, 678-5-18-14, 678-5-18-15, 678-5-20-43, 678-5-20-49, 678-5-20-50, 678-5-20-51, 678-5-517-10, 678-5-517-14, 678-5-517-15, 678-5-519-32, 678-5-519-30, 678-5-519-36, 678-5-519-37, 678-5-519-38, 678-5-519-40, 678-5-519-39, 678-5-9901-0 ja 678-5-9903-0.

Asemakaavanmuutos koskee Raahen kaupungin **15. kaupunginosan** kiinteistöjä 678-15-55-7, 678-15-9901-0 ja 678-15-9903-0.

Asemakaavanmuutos koskee lisäksi Raahen kaupungin kiinteistöjä 678-18-9901-0, 678-18-9901-100, 678-18-72-3 ja 678-18-72-2-M0501 sekä osaa Raahen kaupungin kiinteistöstä 678-402-1-50.

Asemakaavamuutosalue on kulttuuriympäristönä erityisen arvokas. Se on Museoviraston inventoima *valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt* **RKY-kohde, Raahen Pekkatori ja ruutukaava-alueen puutalokorttelit**. Suuren osan suunnittelualueesta kattaa Museoviraston alueena rajaama **kiinteä muinaisjäännös, Raahen vanha asemakaava-alue**.

Suunnittelualue on rakennettu. Rakennuskanta on monen ikäistä ja kuntoista. Alueen käyttö painottuu enenevässä määrin asumiseen. Ruutukaava-alueen katujärjestelyt palvelevat niin aluetta kuin läpikulkuliikennettä. Puistot koristavat aluetta ja lisäävät viihtyisyyttä. Alue on virkistyskäytössä käyntikohteena ja sitä hyödynnetään kaupunkimarkkinoinnissa. Alue liittyy keskustaajamaan kaupallisen keskuksen pohjoispuolella.

Suunnittelualueen lähiympäristö on taajama-alueen osalta rakentunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Suunnittelualueen eteläpuolella on kaupallinen keskusta. Pohjoispuolella on asuin-alue, palveluja ja sairaala. Itäpuolella on pääasiassa asuintaajamaa. Länsipuolella on pääasiassa virkistyskäytössä oleva Pikkulahden ympäristö.

Asemakaavoituksen jakaminen teemoihin

Asemakaavamuutosalue jaetaan valmisteluvaiheen laadintatyön aikana useampiin tarkasteluvaiheisiin. Jako valmistelun eri vaiheisiin tehdään teemoina eri osa-alueille. Vaiheistusta muokataan laadintatyön edetessä siten kuin se katsotaan laadintaprosessin ja osallistamisen kannalta tarkoituksenmukaisimmaksi. Luonnosvaiheessa tutkittavat suunnitteluvaiheiden teemat ovat *1. Kadut ja yleiset alueet*, *2. Elinkeinojen potentiaali* sekä *3. Rakennussuojelu ja asuminen*. Teemoihin liittyvä osallistaminen tehdään työn edetessä erikseen. Valmisteluvaiheen teematarkastelun aineisto koostaan yhteen. Laadittavilla vaiheilla muodostetaan yksi asemakaavamuutosluonnos, **Vanhan kaupungin asemakaava (Akm 242)**, joka etenee virallisen kaavoitusprosessin luonnos- ja ehdotusvaiheisiin.

1. Kadut ja yleiset alueet sekä valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö

Asemakaavoituksen 1. teema koskee ennen kaikkea Raahen Vanhan kaupungin katu- ja puistoalueita sekä katuaukioita 1. – 5. ja 15. kaupunginosissa. Samaan teemaan on liitetty myös suunnittelualueen puistoihin tai muihin julkisiin tiloihin liittyvät merkkirakennukset ympäristöineen. Merkkirakennukset ovat kirkkotarhassa kirkko ja seurakuntatalo (2. kaupunginosa), raatihuone (5. kaupunginosa) ja keskuskoulu Miljoonaperän korttelissa 55 (15. kaupunginosa). Teemalla tarkastellaan noin 9,2 ha (28 %) Vanhan kaupungin asemakaavanmuutosalueen kokonaispinta-alasta.

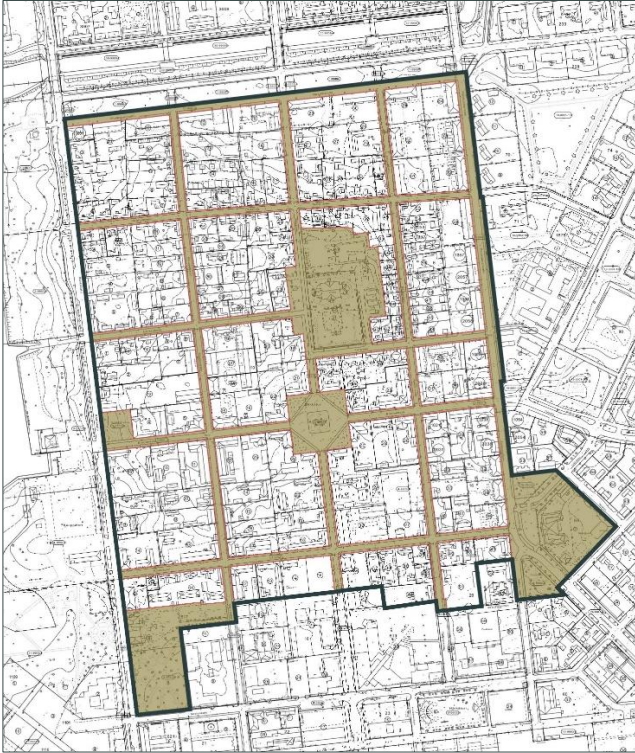
2. Elinkeinot ja toiminta Wanhassa Raahessa

Asemakaavanmuutoksen 2. teema koskee erityisesti Raahen Vanhan kaupungin 3.–5. kaupunginosien kortteleita. Suunnittelussa tutkitaan alueen rakennetta elinkeinojen kehittämisen näkökulmasta. Samalla keskitytään matkailun mahdollisuuksiin ja viihtymiseen alueella. Teemalla tarkastellaan noin 12,7 ha (39 %) Vanhan kaupungin asemakaavanmuutosalueen kokonaispinta-alasta.

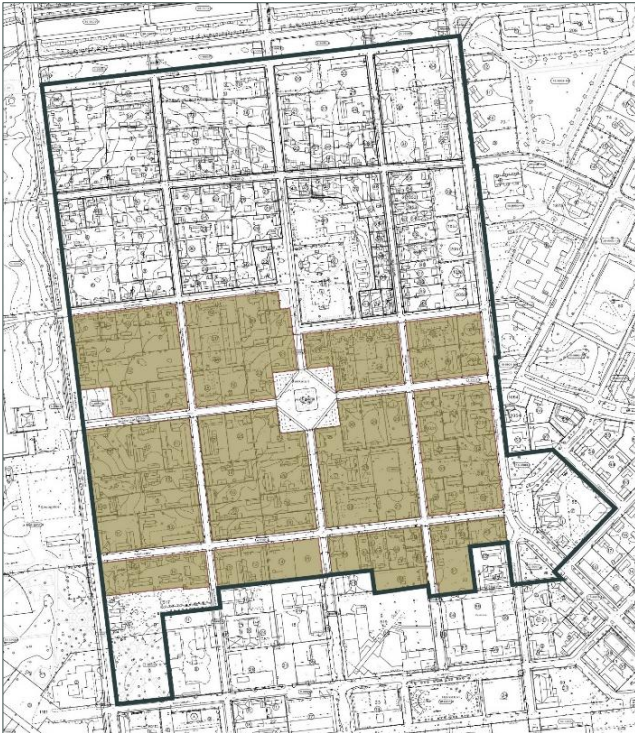
3. Asuminen ja rakennussuojelu

Asemakaavanmuutoksen 3. teema koskee ensisijaisesti rakennussuojelun tilanteen päivittämistä Raahen Vanhan kaupungin 1.–5. kaupunginosien kortteleissa. Käyttötarkoituksena tarkastellaan asumista ja käydään läpi aiheeseen liittyviä suunnittelukysymyksiä korttelialueilla. Tarvittaessa tarkastellaan erikseen asuinpienkerrostalojen kaavallinen tilanne Palokunnankadun ja Pitkänkarinkadun varsilla. Teemalla tarkastellaan noin 10,8 ha (33 %) Vanhan kaupungin asemakaavanmuutosalueen kokonaispinta-alasta.

Seuraavilla sivuilla on kunkin suunnitteluteeman aikana käsiteltävä viitteellinen alue esitetty alustavasti rajattuna kantakarttapohjalle. Teemallisia rajoituksia tarkennetaan suunnittelun edetessä tarpeen mukaan. Osa teeman alla tutkittavasta asiasta voi koskea myös muuta osaa suunnittelualueesta. Siksi aluerajaukset voidaan esittää ainoastaan viitteellisenä.

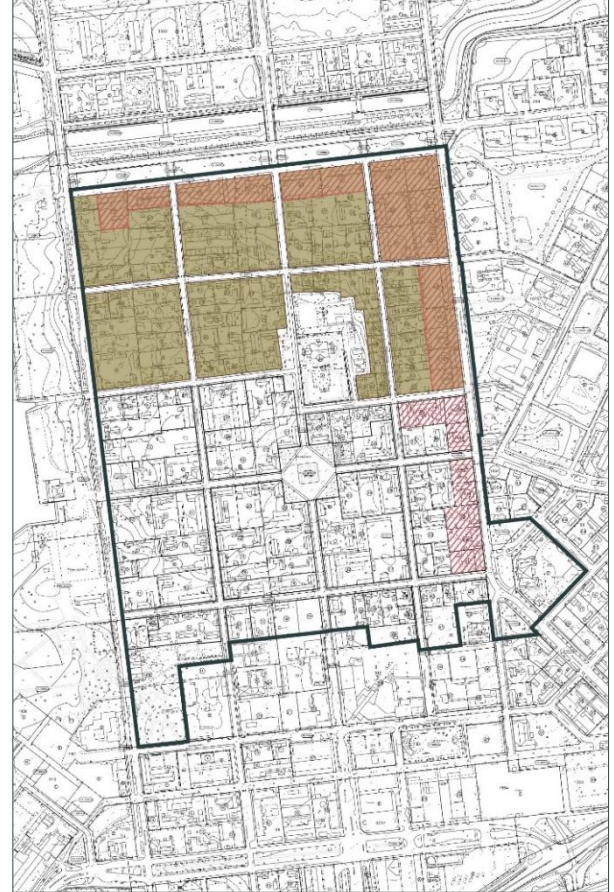


Kuva 3. Ote kantakartasta. (© Raahen kaupunki, 2019.) Kuvassa on rajattu Vanhan kaupungin asemakaavamuutosalue. Sen sisälle on varjostettu luonnosvaiheen ensimmäistä teemaan liittyvät alueet suunnittelualueella. Luonnosvaiheen ensimmäinen teema on "Kadut ja yleiset alueet sekä valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY)".



Kuva 4. Ote kantakartasta. (© Raahen kaupunki,

2019.) Kuvassa 4 on rajattu Vanhan kaupungin asemakaavamuutosalue. Sen sisälle on varjostettu luonnosvaiheen toista teemaa koskeva viitteellinen suunnittelualue. Luonnosvaiheen toinen teema on "Elinkeinot ja toiminta Wanhassa Raahessa".



Kuva 5. Ote kantakartasta. (© Raahen kaupunki, 2019.) Kuvassa on rajattu Vanhan kaupungin asemakaavamuutosalue. Sen sisälle on varjostettu luonnosvaiheen kolmatta teemaa koskeva viitteellinen suunnittelualue. Luonnosvaiheen kolmas teema on "Asuminen ja rakennussuojelu". Palokunnankadun ja Pitkänkarinkadun varsilla olevien asuinpienkerrostalojen sijainti suunnittelualueella on osoitettu viivarasterilla.

Mitä alueelle suunnitellaan?

Alue osoitetaan asemakaavalla yleiskaavaa noudattaen pääosin pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, jolle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Kulttuuriympäristön arvot ohjaavat suunnittelua. Suunnittelussa tarkastellaan historiallisesti merkittävän rakennuskannan liittyminen modernin ajan rakentamiseen. Suunnittelussa tarkastellaan lisäksi elinkeinorakenteen potentiaali alueella.

Yleiskaavassa osoitetut edellytykset sekä kulttuuriympäristön suojelua ja alueen käyttöä koskevat tavoitteet tutkitaan suunnittelun aikana maastotarkastelun, tehtävien selvitysten ja osallisten kuulemisten pohjalta. Aluetta koskevia olemassa olevia selvityksiä hyödynnetään kaavanlaadinnan lähtötietona.

Kaavoitus ei vaikuta heikentävästi kaupungin virkistyskäyttöön tarkoitettujen alueiden määrään tai luonnonympäristön erityiskohteisiin.

Suunnittelussa tullaan kiinnittämään huomiota alueen reittien jatkuvuuteen ja laatuun. Suunnitteluratkaisussa huomioidaan liikenteen liittyminen ympäröivään alueeseen ja pelastusliikenteen tavoitteet.

Alue on tarpeen asettaa ehdolliseen rakennuskieltoon. Purkaminen ja uudisrakentamiseen verrattava rakentaminen kielletään kaavan laadinnan ajan. Nykyiset olemassa olevat toiminnot alueella voivat jatkua ennallaan.

Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on suunnitella alue voimassa olevaa yleiskaavaa noudattaen. Koko aluetta koskevana tavoitteena on ratkaista aluekokonaisuuden ja rakennuskannan suojelua koskevat kysymykset sekä tutkia lisärakentamisen mahdollisuudet. Ensisijaisena tavoitteena on tarkistaa asemakaavojen ajantasaisuus suojelukysymysten osalta valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön ominaisluonteen ja erityispiirteiden säilymisen turvaamiseksi. Mikäli alueeseen kohdistuu useita tavoitteita, jotka voivat olla keskenään ristiriidassa, kaavoituksen tehtävänä on sovittaa yhteen eri tavoitteet niin, että ratkaisu edistää mahdollisimman hyvin tavoitteiden toteuttamista.

Tavoitteena on etsiä hyvä tapa historiallisesti merkittävän rakennuskannan liittymiselle kaupunkikeskustan modernin ajan korttelirakenteeseen. Sisällöllisenä tavoitteena on lisäksi kehittää elinkeinorakenteen mahdollisuuksia alueella muun muassa matkailun näkökulmasta rakennussuojelu huomioiden ja kytkeä vanhan kaupungin alue eheäksi osaksi kaupunkikeskustan palveluja.

Katu- ja liikennejärjestelyt suunnitellaan palvelemaan kehitettävää kaupunginosaa. Alueen liikenneverkko säilyy jatkossa. Liikennejärjestelmän toimivuus tarkastellaan. Kevyen liikenteen tarpeissa huomioidaan sujuvat yhteydet.

Asemakaavalla on tarkoitus tarkistaa aluetta koskevat kaavamerkinnot ja -määräykset vastaamaan edellä mainittuja ja laadinnan aikana laadittavien selvitysten ja vuorovaikutuksen myötä esiin nousevia tavoitteita. Alueella on sitova tonttijako, jota tarkistetaan asemakaavalla.

Suunnittelun lähtökohdat

Asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon, kuten niistä alueidenkäyttölaissa säädetään. Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saavutettavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat olleet osa alueidenkäytön suunnittelua maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) voimaan tulosta saakka. Valtioneuvosto päätti tavoitteista ensimmäisen kerran vuonna 2000, ja niitä tarkistettiin vuonna 2008. VAT tulee ottaa huomioon kaavoituksessa. Tavoitteiden tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen alueidenkäytössä ja sen suunnittelussa.

Valtioneuvosto uudisti valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 14.12.2017. Uudistuksessa tavoitteiden päällekkäisyydet erityislainsäädännön kanssa on purettu. Kaikki tavoitteet koskevat nyt koko maata, eikä alueellisia erityistavoitteita enää ole.

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen.
- Tehokas liikennejärjestelmä.
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö.
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat.
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto.

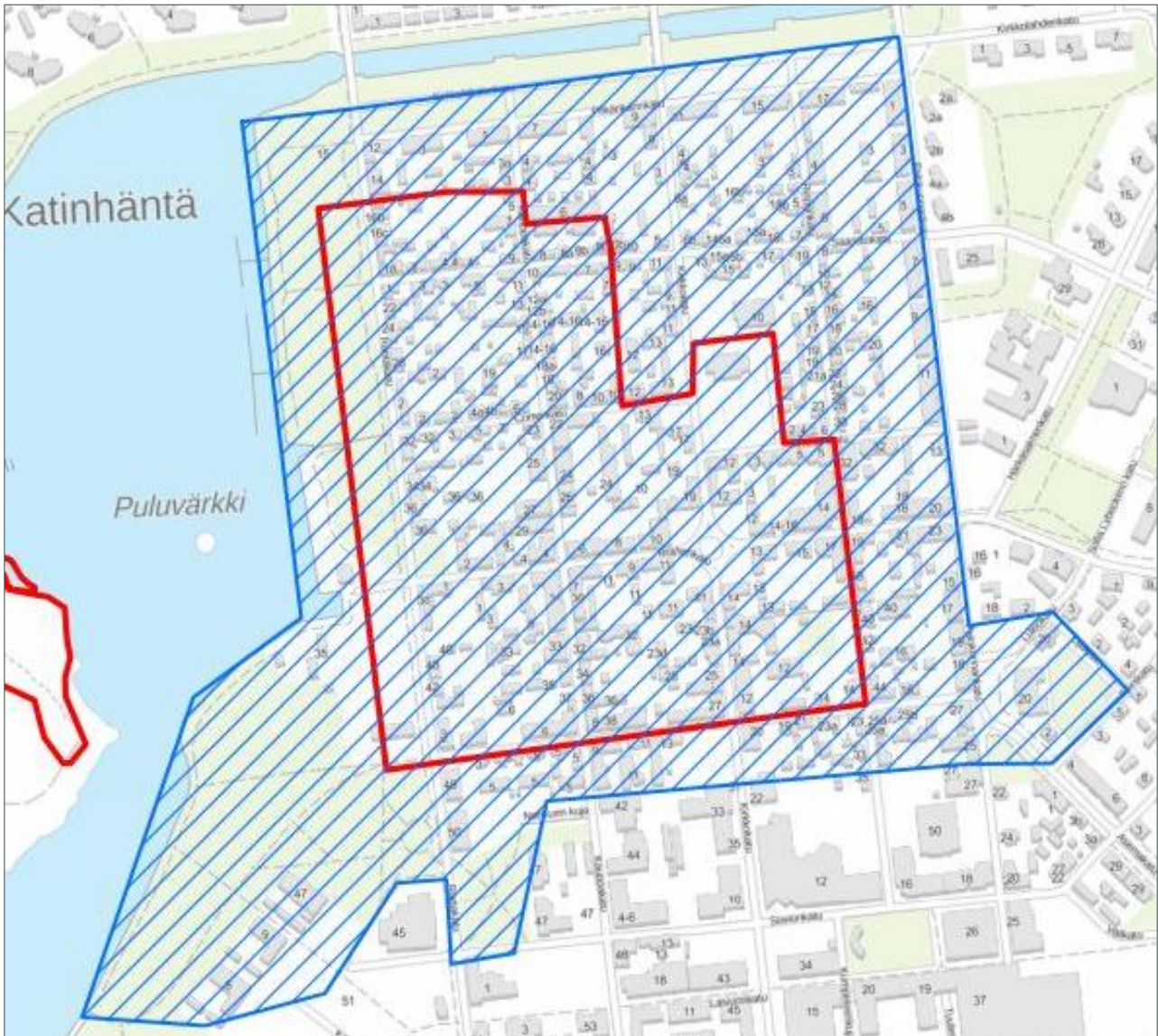
Alueidenkäyttölain uudistaminen

Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus on käynnissä. Ensimmäisessä vaiheessa lailla maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (752/2023) kumottiin MRL:iin (132/1999) sisältyvät rakentamista ohjaavat pykälät ja muutettiin lain nimeksi alueidenkäyttölaiksi (132/1999) sekä tehtiin muutoksia jäljelle jääviin pykäliin. Sisällöllisiä muutoksia alueidenkäyttöä koskeviin säännöksiin ei tehty digitalisaatiota koskevia muutoksia lukuun ottamatta. Rakentamislaki (751/2023) ja MRL:n muutokset tulivat voimaan vuoden 2025 alusta.

Lakipakettia täydentää alueidenkäytön digitalisaatiota koskeva rakennetun ympäristön tietojärjestelmälaki (431/2023) sekä ympäristöministeriön asetus maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta (KATJA).

Ympäristöministeriössä valmistellaan parhaillaan alueidenkäyttölain kokonaisuudistusta. Lakiesitysluonnos uudeksi alueidenkäyttölaiksi on ollut lausuntokierroksella kesällä 2025. Lausunnolla olleessa lakiesitysluonnoksessa on muun muassa haluttu selkeyttää valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin liittyviä toimintatapoja.

Valtakunnalliset erityiskohteet alueella



Kuva 6. Museoviraston aluerajaukset taustakartan päällä. Kiinteän muinaisjäännöksen alue on osoitettu kuvassa punaisella aluerajauksella ja valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) sinisellä vinoviivarasteilla. (Lähde: MV, paikkatietoaineisto.)

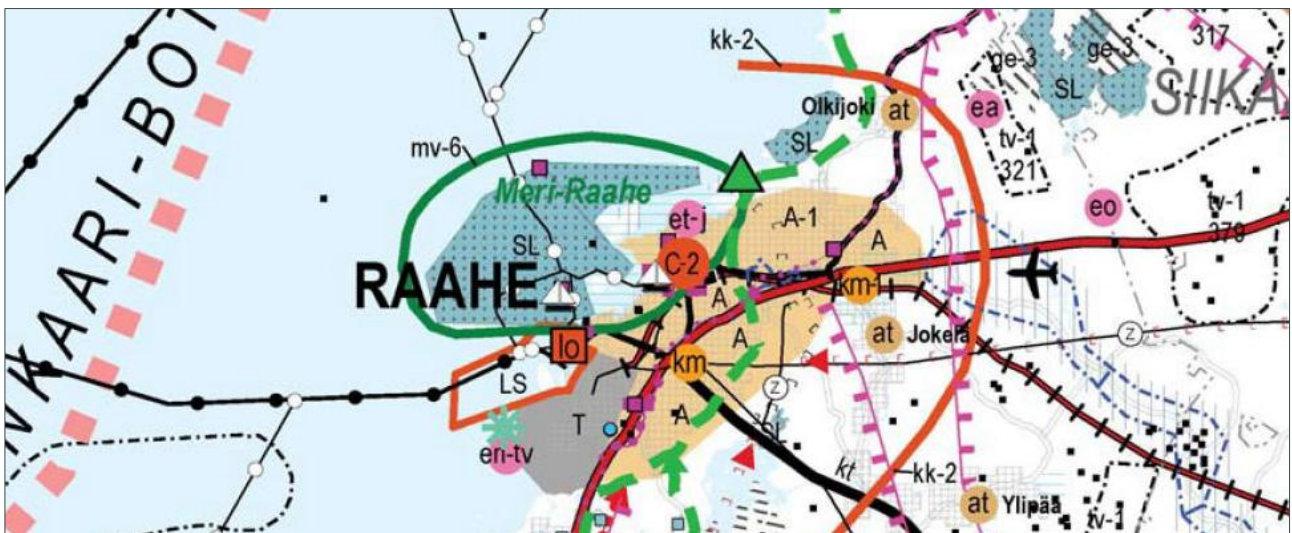
Alue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö **Raahen Pekkatori ja ruutukaava-alueen puutalokorttelit (RKY)**. Museovirasto on vuonna 2009 inventoinut RKY-luettelon kuvaamaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitetta. Alueella on lisäksi kuusi lailla suojeltua rakennusta.

Suuri osa suunnittelualueesta on lisäksi Museoviraston rajaaman kiinteän muinaisjäänneksen alueella. Muinaisjäänneksikohde on kaupunkiarkeologinen alue, **Raahen vanha asemakaava-alue** (MV ID 1000007480). Kohde on tyypiltään asuinpaikka/ kaupunki ja se on ajoitettu historialliseksi. Historiallista kaupunkia kuvataan määritelmällä: Tiivis ja väkimäärältään suuri asuinpaikka, joka koostuu kaduista, kortteleista ja tonteista sekä julkisista ja yksityisistä rakennuksista ja jolla on kaupunkioikeudet. Kohteesta löytyy tarkemmin tietoja Museoviraston Rakennushistorian osaston julkaisusta *Raahen - Brahestad, Kaupunkiarkeologinen inventointi* (Mökkönen 2001).

Raahen vanhan asemakaava-alue (VARK id 100944) on lisäksi osa Suomen valtakunnallisesti merkittävimmät arkeologiset kohteet (VARK) valikoimaa. Valtioneuvosto hyväksyi 7.11.2025 Museoviraston toteuttaman VARK-inventoinnin MRL:n mukaisena VAT-inventointina. VARK kohteet tulee jatkossa huomioida yhtenä alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtana. VARK-alueita koskeissa suunnitelmissa ei tule osoittaa eikä toteuttaa toimenpiteitä, jotka saattavat heikentää niissä todettuja arvoja. Näillä alueilla maankäyttösuunnitelmien edellyttämille esiselvityksille saattaa olla tarve asettaa muita monipuolisempia ja teknisesti vaativampia tavoitteita. Museovirasto julkaisee kohteen inventointitietoja palveluportaalissa verkko-osoitteessa <https://www.kyppi.fi/palveluikuna/portti/read/asp/default.aspx> (inventointiluetteloihin pääsee kuvalinkeistä *Arkeologiset kohteet & Valtakunnallisesti merkittävät arkeologiset alueet*).

Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaalla alueidenkäytön tarkempaa suunnittelua ohjaavat maakuntakaavan muodostavat Pohjois-Pohjanmaan 1.–3. vaihemaakuntakaavat sekä Hanhikiven ydinvoimamaakuntakaava. Maakuntavaltuusto on hyväksynyt **Hanhikiven ydinvoimamaakuntakaavan** 22.2.2010, **Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan** 2.12.2013, **Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavan** 7.12.2016 ja **Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan** 11.6.2018. Kaavat ovat lainvoimaisia. Maakuntakaavat on koottu informatiiviseen yhdistelmäkarttaan 18.1.2022. Maakuntakaavojen viralliset kaava-aineistot löytyvät Pohjois-Pohjanmaan liiton verkkosivulta.



Kuva 7. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmäkartasta. (Pohjois-Pohjanmaan liitto, 18.1.2022.)

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavan **taajama-alueelle A-1**. Merkinnän A-1 mukaisesti muun muassa yksityiskohtaisempiin kaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden

kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät. Lisämerkintä –1 osoittaa, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa huomioon maankohoamisrannikon erityispiirteet. Suunnittelualue sijoittuu **alueellisten keskustatoimintojen alueen C-2** vaihtumisalueelle. Merkinnän C-2 mukaisesti Raahessa alueeseen sisältyy Museoviraston määrittelemä kaupunkiarkeologinen alue, jolla tunnetaan muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia maanpinnan alla olevia kulttuurikerroksia ja rakenteita. Suunnittelumääräys edellyttää muun muassa, että alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät. Lisäksi Kuusamon, Raahen ja Ylivieskan keskustatoimintojen alueita tulee kehittää maakunnan alueellisina kaupan pääkeskuksina. Keskustatoimintojen alueiden kehittämisessä on kiinnitettävä huomiota alueen kaupallisen palvelutarjonnan vahvistamiseen, palveluiden saavutettavuuteen ja keskustatoimintojen alueen hallittuun laajentamiseen.

Suunnittelualue rajautuu maakuntakaavan **maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, Raahen saaristo ja merimaisema**. Aluetta koskee suunnittelumääräys, jonka mukaan muun muassa alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käytötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä maisema- ja kulttuuriympäristöarvot. Uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sopeutumiseen sijainniltaan ja rakennustavaltaan maisemaan. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota selvityksessä *Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla, Pohjois-Pohjanmaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventointi* esitetyissä aluekuvauksissa selostettujen ominaispiirteiden ja arvojen säilymiseen.

Suunnittelualue on maakuntakaavan **valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö (RKY 2009), Raahen Pekkatori ja ruutukaava-alueen puutalokorttelit**. Aluetta koskee suunnittelumääräys, jonka mukaan alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön valtakunnallisten ja maakunnallisten arvojen säilymistä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet ja ominaispiirteet. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota RKY 2009-inventoinnissa sekä *Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015* –selvityksessä kirjattuihin arvoihin ja ominaispiirteisiin.

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavan **matkailun vetovoima-alue / matkailun ja virkistysten kehittämisen kohdealueelle (mv-6, Meri-Raaha)**. Aluerajauksella osoitetaan ympäristöarvojen, matkailun ja virkistysten kannalta valtakunnallisesti ja kansainvälisesti merkittäviä aluekokonaisuuksia. Maakuntakaavassa Meri-Raahen kehittäminen perustuu saariston luonnonympäristön ja vanhan puukaupungin kulttuuriympäristön arvoihin sekä vetovoimaiseen kaupunkikulttuuriin.

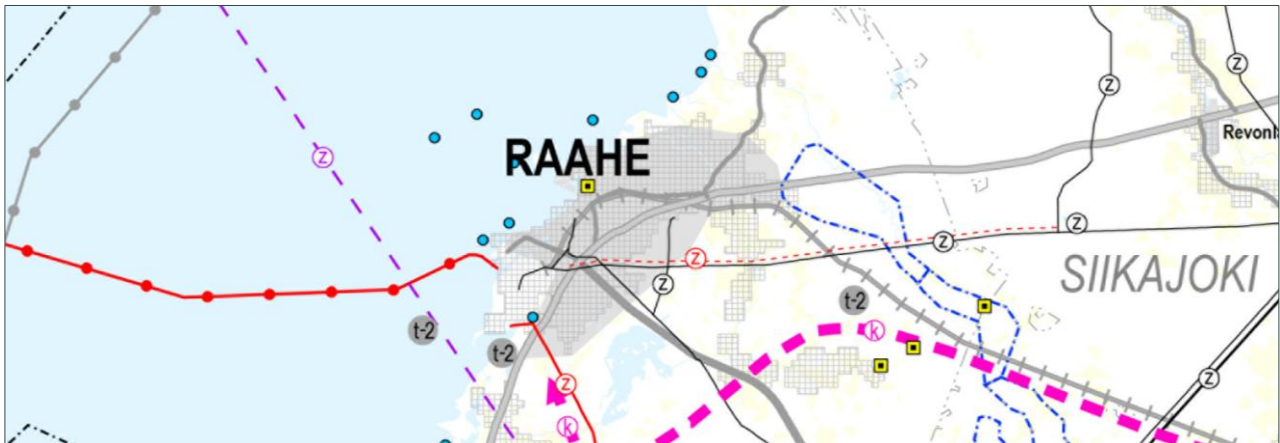
Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntavaltuusto on 27.5.2025 hyväksynyt **Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan** (MKV 27.5.2025 § 5). Maakuntahallitus on määrännyt 18.8.2025 (MKH 18.8.2025 § 92) vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman (AKL 201 §). Pohjois-Pohjanmaan liitto on kuuluttanut päätöksestä 22.8.2025. Hyväksymispäätöksestä jätettiin 15 valitusta. Pohjois-Suomen hallinto-oikeus on 19.9.2025 pyytänyt maakuntahallitukselta hyväksymispäätöksestä saatuja valituksia koskevaa lausuntoa, joka määräaika on 15.12.2025.

Voimaan tullessaan vaihemaakuntakaava kumoaa tai muuttaa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavojen kaavaratkaisuja kaava-asiakirjoissa esitetyllä tavalla. Vaihemaakuntakaavan pääteemana on käsitelty muun muassa energiamurroksen vaikutukset maankäytön suunnitteluun ja ilmastovaikutusten arvioinnin kehittäminen.

Koko maakunnan kattavan vaihemaakuntakaavan pääteemat ovat

- Energiantuotanto, varastointi ja siirto.
- Viherrakenne ja ekosysteemipalveluiden tarkastelu.
- Aluerakenne ja saavutettavuus.
- Liikennejärjestelmä ja logistiikka-alueet.
- Energiamurroksen vaikutukset maankäytön suunnitteluun ja ilmastovaikutusten arvioinnin kehittäminen.



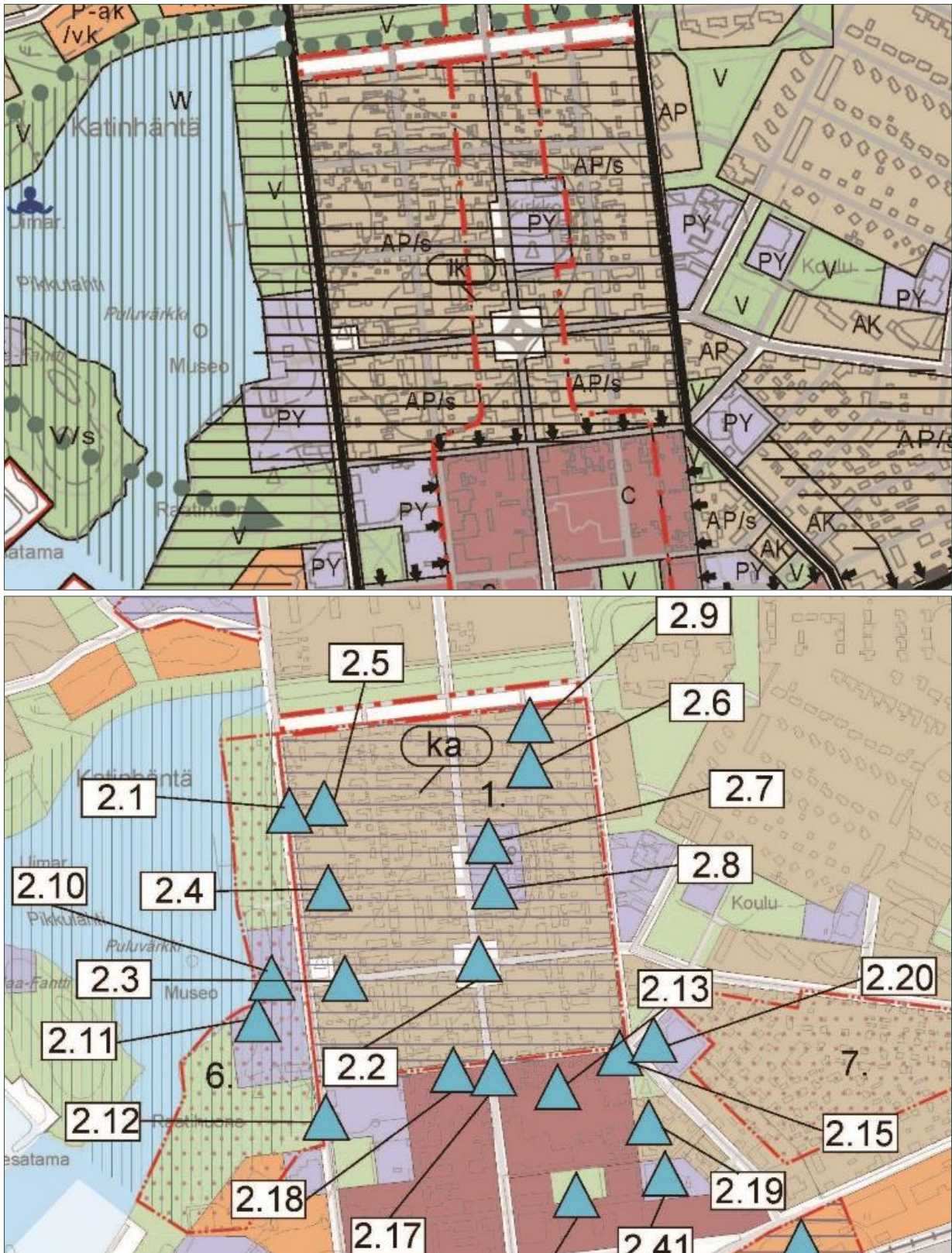
Kuva 8. Ote Energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavasta. (Pohjois-Pohjanmaan liitto, 27.5.2025.)

Suunnittelualueelle sijoittuu vaihemaakuntakaavan **valtakunnallisesti merkittävä arkeologinen alue**. Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston päätöksen 7.11.2024 mukaiset valtakunnallisesti merkittävät arkeologiset alueet (VARK 2024). Alueilla on yksi tai useampi muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Merkintää koskee suunnittelumääräys, jonka mukaisesti ”alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää valtakunnallisesti merkittävien arkeologisten kohteiden säilymistä. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota VARK inventoinnissa todettuihin arvoihin ja ominaispiirteisiin. Aluetta koskevista maankäytön suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto. Kohteisiin liittyvistä lupa-asioista vastaa aina Museovirasto.”

Voimassa oleva yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa **Raahe 2030, keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava**. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yleiskaavan 11.4.2007 § 20. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu aluevarausmerkinnöillä **AP = pientalovaltainen asuntoalue**, **C = keskustatoimintojen alue, pääkeskus**, **PY = julkisten palvelujen alue** ja **V = virkistysalue**.

Merkinnän AP mukaan alue varataan pääasiassa pientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille sekä pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Lisärakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista. AP-alueet on osoitettu merkinnällä **/s = alue, jolla ympäristö säilytetään**. Merkinnän mukaan aluekokonaisuuden ja sen rakennuskannan suojelua koskevat kysymykset ratkaistaan asemakaavassa.



Kuva 9. Ote yleiskaavasta. Ylinä on ote karttalehdestä 1 ja alla ote karttalehdestä 2. (© Raahen kaupunki, 2007.)

Merkinnällä C osoitetut alueet varataan Raahen kaupunkiseutua ja sen vaikutusaluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille ja hallinnolle, keskustaansoveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskusta-

toimintojen alueelle saa sijoittaa MRL 114§:n mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön. Asemakaavoituksella tulee luoda viihtyisiä kaupunkitiloja, kehittää nykyistä kaupunkikuvaa ja parantaa ympäristön laatua. C-alueita koskee **tiivistämis-/eheyttämistarve**. Tiivistämisen ja eheyttämisen tapa ratkaistaan paikkakohtaisesti kunkin alueen luontaisista lähtökohdista. Vanhan kaupungin rajalla Koulukadun varressa tiivistäminen/ eheyttäminen on ympäristökuvan sovittamista Vanhan kaupungin miljööseen. Merkinnällä *PY* osoitetut alueet varataan pääasiassa kunnan, valtion ja muiden julkisten yhteisöjen toimintoja varten. Alueelle saa sijoittaa vähäisessä määrin myös muita työpaikkatoimintoja ja asumista.

Merkinnällä *V* osoitettu alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa muuttavaan toimenpiteeseen on saatava MRL 128 § mukainen maisematyö lupa. Suunnittelualueen läpi kulkee ajoneuvoliikenteen kulkuväylä ja *virkistysreitti* yhteystarvemerkinä.

Suunnittelualue on pääosin **valtakunnallisesti tai paikallisesti arvokas alue** (Vanhan Raahen).

Suunnittelualueen keskeltä kulkee **Raahen laatukäytävä**. Laatukäytävävyöhyke sisältää monipuolisia palveluja ja keskusta-asumista. Vyöhykkeestä muotoutuu kaupunkikeskustan julkisivu ja se vaikuttaa koko kaupungin imagoon. Ympäristöä eheytetään ja tiivistetään täydennysrakentamisen avulla. Toteutuksessa on pyrittävä vetovoimaiseen sekä korkeatasoiseen kaupunkirakenteeseen ja -kuvaan. Vanhan Raahen alueella kulttuuriympäristöarvojen säilyminen on laatukäytävän keskeinen arvo.

Voimassa olevaa osayleiskaavaa kuvaamaan on laadittu karttalehdet ***kartta 1, Tavoitteellinen yhdyskuntarakenne, liikenneverkko ja virkistysalueet*** sekä ***kartta 2, Luonnon ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat kohteet***.

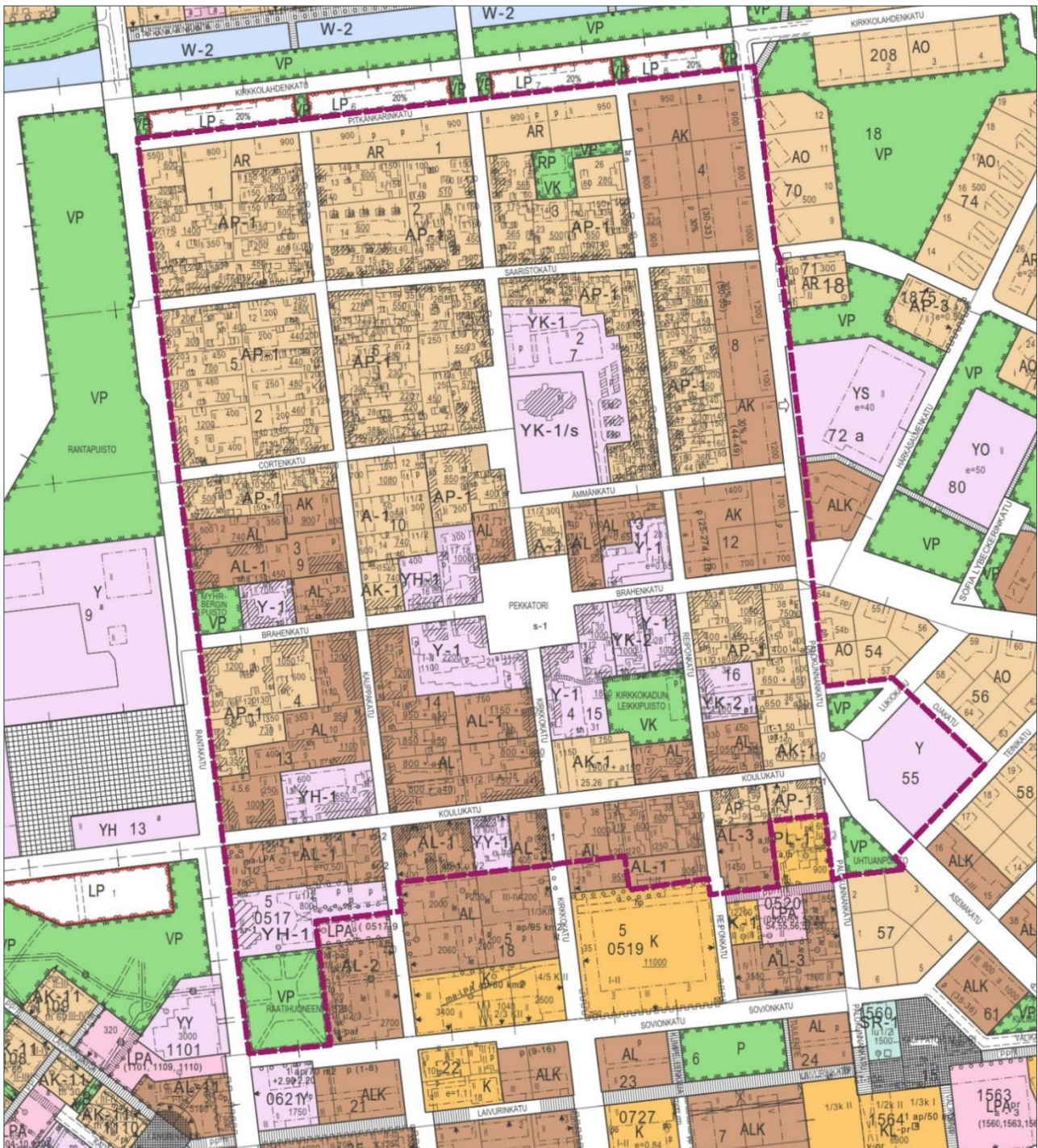
Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kuusi erikseen laadittua asemakaavanmuutosta. Lisäksi alueella on voimassa osia viidestä vanhasta Raahen kaupunkia varten laaditusta asemakaavasta ja viidestä uudemmassa asemakaavanmuutoksesta.

Suunnittelualueella on pääasiallisesti voimassa asemakaavanmuutokset ***Vanha kaupunki ensimmäinen osa: Kirkonmäki ympäristöineen, asemakaavan muutos (Akm 90)***, ***Vanha kaupunki toinen osa: Rantakadun korttelit, asemakaavan muutos (Akm 95)*** ja ***Vanha kaupunki kolmas osa: Pekkatorin ympäristökorttelit, asemakaavan muutos (Akm 100)***, jotka ohjaavat rakentamista ja toimenpiteitä historiallisesti arvokkaassa kulttuuriympäristössä. Akm 90 on hyväksytty KV 22.8.1983 ja vahvistettu 3.5.1984. Akm 95 on hyväksytty KV 14.11.1984 ja vahvistettu 14.3.1986. Akm 100 on hyväksytty KV 22.5.1985 ja vahvistettu 14.3.1986. Edellä mainittuihin asemakaavoihin liittyy samaan ajankohtaan sijoittuva ***2. kaupunginosan korttelin 6 tontteja 14, 15, 16 ja 17 koskeva asemakaavan muutos (Akm 109)***, joka on hyväksytty KV 20.1.1988 ja vahvistettu 16.9.1988. Asemakaavanmuutos koskee vahvistetun asemakaavan *asuinrakennusten (A-1)*, *asuinkerrostalojen (AK, AK-1)*, *asuinpientalojen (AP-1)*, *asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL, AL-1)*, *yleisten rakennusten (Y-1)*, *hallinto- ja virastorakennusten (YH-1)*, *kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten (YK-1, YK-1/s, YK-2)* korttelialueita sekä *puisto- (VP)*, *leikkikenttä- (VK)*, *ohjeellista palstaviljely- (RP)* ja *katualueita*. Kirkkotarha on merkitty *alueena*, jolla ympäristö säilytetään (*/s*).

Osalla aluetta on vielä voimassa kaupungin taajama-alueen laajentumisvaiheisiin liittyvät asemakaavat ***Raahen kaupungin asemapiirros (Ak 2)***, ***Raahen kaupungin XVIII - XX kaupunginosien asemapiirros (Ak 13)***, ***Raahen kaupungin XVIII, XIX ja XX kaupunginosa, Lehmiranta, asemapiirros (Ak 33)*** ja ***Raahen, Lehmirannan ja Vilpunkankaan pohjoispuolisten alueiden asemakaava (Ak 71)***.

tettu 20.4.1979. Myös keskustan uudistamiseksi laadittu asemakaavanmuutos **Raahe, I - XI, XV kaupunginosat, asemakaavan muutos (Ak 41)** on vielä voimassa osalla katualuetta sekä suunnit-



Kuva 10. Ote Raahen kaupungin ajantasa-asemakaavasta asemakaavanmuutosalueella. Suunnittelualueen raja on merkitty kuvaan purppuralla katkoviivalla. (© Raahen kaupunki)

Alueelle on laadittu ennen vuotta 2000 hyväksytyjä asemakaavanmuutoksia, joita ovat **5. kaupunginosan korttelia 19 koskeva asemakaavan muutos (Akm 133)**, **3. kaupunginosan korttelin 11 tontin 27 asemakaavan muutos (Akm 134)** ja **15. kaupunginosanpuistoalueen nimeä koskeva asemakaavan muutos (Akm 135)**. Akm 133 on hyväksytty KV 24.4.1991 ja vahvistettu 13.9.1991. Akm 134 on hyväksytty KV 17.10.1990 ja vahvistettu 30.5.1991. Akm 135 on hyväksytty KV 2.4.1991 ja vahvistettu 2.4.1991. Asemakaavanmuutos koskee vahvistetun asemakaavan *asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL, AL-1), yleisten rakennusten (Y-1)* korttelialueita sekä *puistoaluetta (VP)*.

Suunnittelualueella on vuodesta 2014 alkaen ollut vireillä Akm 229: *Raahen kaupungin 3. kaupunginosan korttelin 9 tontin 12 asemakaavan muutos (Bio Huvimyllyn tontti)*. Kaavaprosessin lakkauttaminen on käsitelty luottamuselimissä alkuvuodesta 2020 (KH 6.4.2020). Akm 229:n osalta suunnittelukysymykset ratkaistaan nyt laadittavalla asemakaavanmuutoksella.

Suunnittelualue rajautuu edellä mainittuihin asemakaavoihin Ak 2, Ak 13, Ak 41 ja Akm 95 sekä asemakaavoihin *Asemakaavan muutos, joka koskee korttelissa N:o 54 sijaitsevaa tonttia N:o 54 Raahen kaupungin XV kaupunginosassa (Ak 18, vahvistettu 22.9.1952)* ja *Raahen, XXX kaupungin osa asemakaava, I kaupunginosan osan asemakaavamuutos (Ak 49, vahvistettu 20.7.1972)*. Asemakaavan muutos liittyy rajautuvan asemakaavan katuverkkoon. Suunnittelualueen ulkopuoliset osat asemakaavasta Akm 95 ja suuri osa asemakaavasta Ak 41 tulevat korvautumaan parhaillaan vireillä olevalla *Pikkulahden asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella (Akm 240)*.

Alueelle on laadittu uudempia asemakaavanmuutoksia, jotka on hyväksytty vuoden 2005 jälkeen. Uudempia kuin 13 vuotta ovat kaavat ***Raatihuoneen korttelin asemakaavan muutos (Akm 182)***, ***5. kaupunginosan korttelin 18 asemakaavan muutos (Akm 183)*** ja ***Liikekeskustan korttelin 20 asemakaavan muutos (Akm 184)***. Akm 182 on hyväksytty KV 13.2.2008. Akm 183 on hyväksytty KV 2.6.2004 ja edelleen KHO 31.12.2005. Akm 184 on hyväksytty KV 14.12.2009. Asemakaavanmuutos koskee lisäksi voimassa olevan asemakaavan *pientalojen (AP-1), asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL-1, AL-3), hallinto- ja virastorakennusten (YH-1), kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten (YY-1)* korttelialueita sekä *puisto- (VP)* ja *katualuetta*. Myös niiden osalta asemakaavan merkinnät tulee tarkistaa tasapuolisesti vastaamaan Vanhan kaupungin alueen rakentamiselle asetettavia tavoitteita sekä muutosten osalta vastaamaan nykytilannetta. ***Korttelin 71, tontti 8 asemakaavan muutos (Akm 223)*** on hyväksytty KV 25.3.2013. Kaava-alueella oleva osa Palokunnan kadun katualuetta liitetään laadittavan kaavan alueeseen asemakaavatilanteen selkiyttämiseksi.

Rakennusjärjestys

Raahen kaupungin ja Siikajoen kunnan yhteinen rakennusjärjestys on astunut voimaan 22.4.2021 annetulla kuulutuksella.

Raahen rakennetun ympäristön lautakunta päätti 17.1.2024 aloittaa rakennusjärjestyksen uudistamisen vastaamaan voimaan tullutta Rakentamislakia (751/2023). Rakennetun ympäristön lautakunta asetti ehdotuksen rakennusjärjestykseksi nähtäville aikavälille 29.9.2025–14.11.2025 (24.9.2025 § 139).

Maanomistus

Suunnittelualueen korttelialueet ovat pääasiassa yksityisessä omistuksessa. Kadut ja yleiset alueet sekä osa tonteista ovat Raahen kaupungin omistuksessa.

Päätökset ja sopimukset

Asemakaavan muutos perustuu vuoden 2018 kaavoitusohjelmaan.

Kaupunginhallitus asetti vuoden 2019 alussa suunnittelualueen ehdolliseen rakennuskieltoon kahdeksi vuodeksi kaavan laadinnan mahdollistamiseksi erityisesti purkamisen ja uudisrakentamiseen verrattavan rakentamisen osalta (MRL/AKL 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).

Miten kaavan vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan?

Suunnittelutyön edetessä suunnittelualueesta laaditaan tarvittavat selvitykset. Selvitysten on annettava riittävät tiedot suunnitelman toteuttamisen vaikutusten arvioimiseksi. Työn kuluessa arvioidaan alueidenkäyttölain 9 § ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 § mukaisella tavalla asemakaavanmuutoksen toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia

- ”ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.” (MRA 1§.)

Arvioinnin tekee kaavan laatija yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan muutoksen selostukseen. Kaavan laadinnassa hyödynnetään asemakaavoitusta varten tehtyjä ja jo aiemmin laadittuja selvityksiä sekä vaikutusten arvioinnin tuloksia. Arvioinnilla saadaan tietoa suunnittelun aikana eri suunnitteluvaihtoehtojen vaikutuksista, jolloin lopullisen suunnitteluratkaisun valinta helpottuu ja suunnitelman laatu paranee.

Suunnittelutyön aikana laaditaan selvityksiä

Kaavaprosessin yhteydessä on laadittu rakennusoikeus- ja mitoitustarkastelu, rakennuskannan inventointi, kaupunkikuvaselvitys, liikenneselvitys ja kasvillisuus selvitys. Selvityksiin liittyvät kenttätöet tehtiin vuonna 2020. Rakennusoikeus- ja mitoitustarkastelu tarkistettiin lähtötietojen osalta syksyllä 2024.

Rakennusoikeus- ja mitoitustarkastelussa laadittiin alueen rakentamisen nykytilanteen analyysi, tarkasteltiin täydennysrakentamisen potentiaalia kolmella eri mitoitusvaihtoehdolla sekä arvioitiin keskeiset vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja piha-alueiden arvoihin. Mitoitusvaihtoehtoja on havainnollistettu 3D-mallilla.

Rakennusinventoinnissa laadittiin korttelikohtaiset alueinventoinnit ja tarkemmin 20 pihapiirin kohdeinventoinnit. Arvojen pohdinnan johtopäätöksenä konsultti laati esityksen kohteiden arvohierarkiasta ja muutoskestävyydestä.

Kaupunkikuvallinen selvitys sisältää kaupunkikuva-analyysin lisäksi alueen elinkeinojen ja toimintojen selvityksen. Analyysissa selvitettiin kaupunkirakenteen, kaupunkikuvan ja maankäytön lähtökohdat ja reunaehdot. Lisäksi määriteltiin kaupunkikuvan kehittämistarpeet ja -mahdollisuudet, joita peilataan alueen muutoksensietokykyyn. Tavoitteena on vahvuuksien vahvistaminen, heikkouksien parantaminen ja mahdollisuuksien hyödyntäminen.

Liikenneselvityksessä on laadittu liikenteen nykytila-analyysi, jota peilattiin tavoitteisiin ja suunniteltuun maankäyttöön. Sen pohjalta on esitetty kehittämistoimenpiteet ja laadittu liikennejärjestelmäsuunnitelmakartta. Erityistä huomiota kiinnitettiin kestävään liikkumiseen, reittien jatkuvuuteen, pelastusliikenteeseen ja alueen kytkeytymiseen ympäröiviin alueisiin.

Kasvillisuusselvitys laadittiin hyvin säilyneille yksityisille piha-alueille (noin 5-10 pihapiiriä) ja kaava-alueen julkisiin puistoihin/viheralueille. Kasvillisuusluettelo koostuu puista, pensaista ja perennoista. Raportissa esitetään lisäksi alueen kehittämismahdollisuudet sekä mahdollisia hoidon tarpeita, jos niitä esiintyy.

Viranomaisneuvottelussa nousi vielä esille EU lainsäädännöstä johtuvia selvitystarpeita. Neuvottelun perusteella alueella on tehty kaksi direktiivilajiselvitystä, lepakkoselvitys ja putkilokasviselvitys.



Kuva 11. Näkymä Cortenkadulta Pikkulahden suuntaan. (Kuva: Outi Järvinen, 13.6.2011.)

Suunnittelutyön organisointi

Asemakaava laadittiin konsulttityönä keväällä 2023 nähtävillä olleeseen rakennemalli-vaihtoehtoon saakka ja sitä ohjasi Raahen kaupungin kaavoitus. Asemakaavan laadintaa jatkaa Raahen kaupungin kaavoitus. Asemakaavan laadintaa varten kootaan asianosaisista Raahen kaupungin viranhaltijoista koostuva ohjausryhmä.

Miten kaavatyö etenee ja miten työhön voi vaikuttaa?

Asemakaavoitustyön vaiheista ja osallistumismahdollisuuksista ilmoittaminen

Kaavoituksen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, lehti-ilmoituksella Raahelaisessa ja kaupungin verkkosivuilla. Nähtävillä oloista ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen sekä oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, lehti-ilmoituksella Raahelaisessa ja kaupungin verkkosivuilla.

Kaavoituksen käynnistäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan nähtäville, vuorovaikutus- ja arviointimenetelyjen riittävydestä on mahdollista jättää kirjallinen mielipide.

Konsulttityön ja selvitysten käynnistymisestä julkaistaan lehdistötiedote ja pidetään yleisölle avoin informointitilaisuus. Tarkennettu OAS julkaistaan verkkosivulla ja ilmoitustaululla.

Valmisteluvaihe

Asemakaavaa koskeva valmisteluaineisto asetetaan nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Mikäli valmisteluvaiheita on useita, ne tiedotetaan erikseen. Mielipiteensä voi ilmoittaa kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastine mielipiteisiin toimitetaan niille mielipiteensä antaneille, jotka ovat jättäneet osoitteensa.

Viranomaisilta pyydetään lausunnot valmisteluaineistosta.

Ehdotusvaihe

Suunnittelun edettyä ehdotusvaiheeseen asetetaan asemakaavan muutosehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi. Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastine muistutuksiin toimitetaan niille muistutuksen tehneille, jotka ovat jättäneet osoitteensa.

Viranomaisilta pyydetään lausunnot valmisteluaineistosta.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen MRA 94 § mukaisesti. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään alueidenkäyttölain AKL 191 §:ssä. Kaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivulla valitusajan päätyttyä.

Ketkä ovat osallisia ja keitä tiedotetaan erikseen?

Alueidenkäyttölaki edellyttää, että kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

(AKL 6§). Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon, virkistykseen tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisille ja kuntalaisille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Viranomaisten, yritysten ja yhteisöjen osalta osalliset tahot

- Pohjois-Pohjanmaan ELY- keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo (Museo-
virasto)
- Jokilaaksojen pelastuslaitos
- Raahen Energia Oy
- Raahen Vesi Oy
- Elisa Oyj
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj
- Vanhan Raahen asukasyhdistys
- Raahen yrittäjäyhdistys
- Raahe-Seura

Asemakaavoituksesta tiedottaminen

Tiedottaminen suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajille ja asukkaille

Suunnittelun vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta ilmoitetaan kirjeellä etusivulla olevan kartan rajauksen mukaisesti.

Valmisteluaineiston (kaavaluonnos) nähtäville asettamisesta tiedotetaan osallisille lehti-ilmoituksella *Raahelaisessa* sekä kaupungin verkkosivuilla.

Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta lähetetään kirjeet ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille ja haltijoille, sekä niille, jotka ovat jättäneet mielipiteen valmisteluaineistosta sen nähtävilläolon aikana ja ilmoittaneet yhteystietonsa. Kuulutus kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta julkaistaan virallisella ilmoitustaululla osoitteessa Rantakatu 50, Raahe, kaupungin verkkosivuilla ja sanomalehti Raahelaisessa.

Asemakaavoituksen etenemistä on mahdollista seurata koko asemakaavaprosessin ajan Raahen kaupungin kaavoituksen verkkosivuilla (raahe.fi > Palvelut > Elinympäristö > Kaavoitus).

Tiedottaminen viranomaisille ja yhteisöille

Kaavoituksen eri vaiheista tiedotetaan tai pyydetään lausunnot sähköpostilla.

Missä kaava-asiakirjoihin voi tutustua?

Kuulutukset kaava-aineiston nähtäville asettamisista julkaistaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla raatihuoneella ja kaupungin verkkosivulla. Laadittuihin kaava-asiakirjoihin, muun muassa yleisötyöpajojen raportteihin sekä myöhemmin kaavakarttaan ja selostukseen, voi tutustua nähtävilläoloaikoina kaupungin ilmoitustaululla. Kaikki nähtävillä olevat aineistot julkaistaan lisäksi sähköisesti kaavoituksen verkkosivulla, missä asemakaavoituksen etenemistä on mahdollista seurata koko asemakaavaprosessin ajan.

Vanhan kaupungin asemakaavoituksen vaiheiden aineistot julkaistaan [kaavan projektisivulla](https://raahe.fi/kaavoitus/akm-242-vanhan-kaupungin-ase-
makaava) ([https://raahe.fi/kaavoitus/akm-242-vanhan-kaupungin-ase-
makaava](https://raahe.fi/kaavoitus/akm-242-vanhan-kaupungin-ase-
makaava)).

Osallistaminen ja aikataulu

Yleisötilaisuudet pidettiin käynnistys- ja valmisteluvaiheessa koronarajoitusten vuoksi sähköisinä verkkotilaisuuksina. Tilaisuudet järjestetään nyt yleinen terveys ja turvallisuus huomioiden paikalla pidettävänä tilaisuuksina.

Kaavaprosessin aikataulua päivitetään suunnittelun edetessä. Jokaista vaiheita koskevat aikataulut tarkennetaan aina työvaihetta käynnistettäessä. Tilaisuuksiin liittyvä julkinen aineisto ja raportit julkaistaan [kaavoituksen verkkosivulla](#), kun asiat ovat ajankohtaisia.

Käynnistysvaihe

- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 26.2.2020.
- Kaavoitustyön prosessi ja tavoiteaikataulu esiteltiin kaikille avoimessa infotilaisuudessa 15.12.2020. Tilaisuus järjestettiin etätilaisuutena verkossa ja sen aikana oli mahdollista esittää kysymyksiä tilaisuuden keskustelupalstalla, jonne myös vastaukset annettiin.
- Osallisten mielipiteitä kartoitetaan avaamalla sähköinen asukaskysely (1.6. – 31.7.2020). Asukaskyselyn tulokset julkistetaan valmisteluvaiheen ensimmäisen teematyöpajan yhteydessä.
- Elinkeinotyöpaja 20.8.2020.
- Pidetään viranomaistyöneuvottelu ennen selvitysten viimeistelyä 6.11.2020.

Valmisteluvaihe

Työpajat

- Asemakaavoituksen teemoja 1 ja 2 työstettiin osallisten kanssa kahdessa avoimessa työpajassa. Teeman 3 aikana oli avoinna kiinteistönomistajille suunnattu sähköinen kysely.
Teema 1: Kadut ja yleiset alueet sekä valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (RKY) 22.5.2021,
Teema 2: Elinkeinot ja toiminta Wanhassa Raahessa 30.9.2021,
Teema 3: Rakennussuojelu ja asuminen keväällä 2022.
- Työpajoihin liittyi kaksi kaavakävelyä teemojen 1 ja 2 alla.
- Työpajojen tulokset julkaistaan kaavoituksen verkkosivulla.

Alustava asemakaavaluonnos (rakennesuunnitelma)

- Selvitystulosten ja teematyöpajojen palautteen pohjalta laadittu asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville mielipiteiden esittämistä varten (kevät 2023). Kaavaluonnoksessa esitellään vanhan kaupungin rakennesuunnitelma. Luonnosaineisto julkaistaan kaavoituksen verkkosivulla.
- Asemakaavaluonnos esiteltiin osallisille seminaarissa 1.4.2023. Seminaarissa keskusteltiin vanhan kaupungin merkityksestä ja korjaamisen arjesta.
- Osallisille pidettiin avoin kaavoittajan vastaanotto 4.4.2023. Tilaisuudessa oli mahdollista tutustua tarkemmin selvitysten tuloksiin ja alustavaan luonnokseen sekä esittää kysymyksiä kaavoittajalle.
- Pidettiin 1.6.2023 viranomaisneuvottelu.

Asemakaavaluonnos (rakennusoikeudet)

- Rakennemallista saadun palautteen pohjalta tarkennettu asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville mielipiteiden esittämistä varten (vuodenvaihteessa 2024–2025). Kaavaluonnoksessa esitetään tarkistettut rakennusoikeudet. Luonnosaineisto julkaistaan kaavoituksen verkkosivulla.
- Asemakaavaluonnos esiteltiin osallisille seminaarissa 30.11.2024. Seminaarissa jatkettiin keskustelua vanhan kaupungin merkityksestä ja korjaamisen arjesta.
- Osallisille pidettiin avoin kaavoittajan vastaanotto 4.12.2024. Tilaisuudessa oli mahdollista tutustua tarkemmin tarkistettuihin rakennusoikeuksiin ja kaavaluonnokseen sekä esittää kysymyksiä kaavoittajalle.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus

- Luonnosvaiheen palautteen perusteella tarkennettu asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville muistutusten esittämistä varten (vuodenvaihteessa 2025–2026).
- Asemakaavaehdotus julkaistaan kaavoituksen verkkosivulla.
- Asemakaavaehdotus esitellään kaikille avoimessa yleisötilaisuudessa (seminaari).
- Pidetään osallisille avoin kaavoittajan vastaanotto, jossa voi keskustella kaavoittajan kanssa muun muassa kaupunkikuvaan, rakennussuojeluun tai kaavan mitoitukseen liittyvistä kysymyksistä.
- Pidetään ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu (keväällä 2026).

Kaavan hyväksyminen

- Pidetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu tai -työneuvottelu (keväällä 2026).



Kuva 12. Talvinen näkymä Reiponkadulta. (Kuva: Leena Törmälä, 3.2.2021.)

Palautteen antaminen

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta (luonnosvaiheen materiaali) ja asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen

Raahen kaupunki / kaavoitus, Rantakatu 8 C, 92100 Raahen
tai sähköpostilla osoitteeseen kaavoitus@raahe.fi.

Nähtävilläolon aikana voit halutessasi jättää palautetta myös sähköisesti. Linkki verkkolomakkeelle julkaistaan nähtävilläoloaikana *Kommentoi kaavaa* -verkkosivulla osoitteessa

<https://app.maptionnaire.com/p/8uj9pw6ywb9a>
(www.raahe.fi > Verkkoasiointi (Anna palautetta, ota yhteyttä)
> Kommentoi kaavaa).

Verkkolomakkeella pitkän palautteen lähettäminen ei ole teknisistä syistä mahdollista. Mikäli palautteen pituus ylittää 5000 merkkiä, pyydämme toimittamaan sen allekirjoitettuna sähköpostitse tai postitse kirjeenä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista jättää palautetta koko kaavaprosessin ajan. Muista ilmoittaa nimesi sekä mitä kaavaa palautteesi koskee. Nimetöntä palautetta ei käsitellä. Huomioithan, että kaavatyön ehdotusvaiheessa palaute tulee toimittaa allekirjoitettuna. Verkkolomakkeella henkilöllisyyden todennus tapahtuu vahvalla tunnistautumisella.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voit lisäksi koko kaavoituksen vireilläolon ajan jättää palautetta sähköisesti kaupungin verkkosivulla *Kommentoi kaavaa* -lomakkeella (raahe.fi > Verkkoasiointi > Osallistu ja vaikuta > Kommentoi kaavaa). Lomakkeella valitse alavetovalikosta, minkä kaavan OAS:sta jätät mielipiteesi.

Muista ilmoittaa nimesi. Nimetöntä palautetta ei käsitellä.

Lisätietoja

Raahen kaupunki / Kaavoitus

Rantakatu 8 C (ovi 5, 3. krs.)
92100 Raahen
kaavoitus@raahe.fi

Outi Järvinen
Kaavasuunnittelija
puh. 040 135 6985
outi.jarvinen@raahe.fi

raahe.fi > Palvelut > Elinympäristö > Kaavoitus > Vireillä olevat kaavat > Asemakaavoitus

Tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) tarkoituksena on välittää tietoa kaavaprosessista, kaavan tarkoituksesta, tavoitteista ja vaikutusten arvioinnista sekä kertoa alueen asukkaiden ja muiden osallisten vaikutusmahdollisuuksista kaavoitusprosessin aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavoituksen aikana. (AKL 63 § ja 9 §.)

Osallisilla on mahdollisuus lausua mielipiteensä OAS:sta koko kaavoitusprosessin ajan.