

Vanhan kaupungin asemakaava

**Asemakaavamuutos
Akm 242**

PALAUTE JA VASTINEET, LUONNOSVAIHE

Luonnosaineisto oli nähtävillä aikavälillä 21.11.2024–7.1.2025. Lausuntoaikaa jatkettiin sitä pyytäneille viranomaistahoille. Kaavassa olivat uutena esillä rakennusoikeudet.

Palautteen pohjalta tehtävät vastineen mukaiset muutokset kaava-asiakirjoihin kuvataan kaava-selostuksen asianomaisessa kohdassa.

1 Lausunnot

Lausunto pyydetty	Lausunto saapunut
Pohjois-Pohjanmaan liitto	10.1.2025
Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristö-keskus	21.1.2025
Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologinen kulttuuriperintö	21.1.2025
Pohjois-Pohjanmaan museo, arvokkaat maisema-alueet ja rakennettu kulttuuriympäristö	21.1.2025
Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos	28.11.2024
Raahen kaupunki, Maankäyttö ja mittaus	21.1.2025
Raahen kaupunki, Lupa- ja valvontajaosto (Rakennusvalvonta ja Ympäristönsuojeluviranomainen)	13.12.2024
Raahen kaupunki, Kuntatekniikka	20.12.2024
Raahen kaupunki, Liikuntapalvelut	-
Raahen Energia Oy, kaukolämpö ja sähköverkko	9.1.2025
Raahen Vesi Oy	30.12.2024
Elisa Oyj	-
DNA Oyj	-
Telia Finland Oy	5.12.2024
Raahe-seura Ry	-
Vanhan Raahen asukasyhdistys Ry	6.1.2025
Raahen yrittäjät Ry	20.12.2024

1.1 Pohjois-Pohjanmaan liitto

(Lausuntopyynnön muutettu määräaika on 21.1.2025.)

Pohjois-Pohjanmaan liitto huomioi lausunnossaan, että kaavakartalla museolain perusteella osoitetun kaupunkiarkeologisen alueen, Raahen vanha asemakaava-alue, status on vahvistunut valtakunnallisesti merkittävänä arkeologisena alueena (VARK) kaavaluonnoksen valmistumisen jälkeen 7.11.2024.

Pohjois-Pohjanmaan liitto esittää lausuntonaan seuraavaa:

Raahen Vanhan kaupungin asemakaavaluonnoksessa esitetty kaavaratkaisu edistää kulttuuriympäristön valtakunnallisten ja maakunnallisten arvojen säilymistä. Kaavaratkaisu on maakuntakaavan valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä koskevan suunnittelumääräyksen mukainen ja ottaa huomioon muut suunnittelualueita koskevat maakuntakaavan tavoitteet.

1.1.1 Vastine

Ympäristöministeriö on antanut 7.11.2024 tiedotteen Suomen valtakunnallisesti merkittävien arkeologisten kohteiden inventoinnin päivittämisestä. Tiedote koskee Valtioneuvoston 7.11.2024 tekemää päätöstä valtakunnallisesti merkittävistä arkeologisista kohteista (VARK) osana valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Valtakunnallisesti merkittävien arkeologisten kohteiden inventointi kattaa noin 1 000 merkittävää aluetta, jotka sisältävät yhteensä noin 1400 arkeologista kohdetta. Kaupunkiarkeologinen alue *Raahen vanha asemakaava-alue* sisältyy päätökseen.

Valtakunnallisesti merkittävän arkeologisen kohteen (VARK) status huomioidaan kaavaehdotuksessa.

Vrt. vastine 1.3.1.

1.2 Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

(Lausuntopyynnön muutettu määräaika on 21.1.2025.)

Alueidenkäyttöryhmä

Valtioneuvosto hyväksyi museoviraston laatiman valtakunnallisesti merkittävien arkeologisten alueiden inventoinnin (VARK) maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi 7.11.2024. Päätös tulee voimaan 1.3.2025. [-] Raahesta VARK-alueena on osoitettu Raahen vanha asemakaava-alue, joka kaavaluonnoksessa osoitettu kaupunkiarkeologisena alueena -sm-ka. VARK-alueen kaavamerkinnästä ja -määräyksestä sekä niiden huomioimisesta jatkosuunnittelussa tulee neuvotella/pyytää museoviranomaisen lausunto, kuten Pohjois-Pohjanmaan museo on 20.1.2025 antamassaan lausunnossa (arkeologinen kulttuuriperintö) todennut ohjeistuksen keskeneneräisyyden vuoksi. Lisäksi -sm-ka -kaavamääräystä ja kaava-aineistoa tulee muuttaa museon lausunnon mukaisesti. Koska läntisin osa VARK-alueesta sijaitsee tämän kaavamuu-tosalueen ulkopuolella, ELY-keskus kannustaa Raahen kaupunkia harkitsemaan kaava-alueen

laajentamista käsittämään koko VARK-alueen, jotta alueen asemakaavatilanne saataisiin yhdellä kertaa ajantasalle.

ELY-keskus toteaa lausunnossaan Kaavan käyttötarkoitusten aluerajauksiin ja kaavamääräyksiin tehdyistä muutoksista muun muassa, että A-korttelialueille on mahdollista sijoittaa elinkeinoja edistävää toimintaa. Samoin SR-1 -alueille on mahdollista sijoittaa asuntoja, hallinnollisia palvelua, työ-, liike-, majoitus- ja kokoontumistiloja, mikäli käyttötarkoitus soveltuu kyseiseen rakennukseen. ELY-keskus pitää näitä periaatteita hyvinä ja vanhaa kaupunkia elävöittävinä ratkaisuin. Kortteleiden käyttötarkoituksiin tehdyt muutokset ovat perusteltuja.

Kaavoituksen aikana hankkeessa on laadittu kattavat selvitykset rakennusoikeudesta ja mitoituksista sekä kortteleittain että tonteittain. Alueen rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen turvaamiseksi puutalokortteleiden rakennusoikeuden määrä on laskettu ajantasa-asemakaavaan verrattuna reilusti. Joillakin yksittäisillä tonteilla rakennusoikeuden määrä nousee hieman, joillakin säilyy nykyisellään. Yhteensä rakennusoikeuden muutos puutalokortteleissa on -18 507 k-m², jolloin rakennusoikeutta jää 80 512 k-m² ja rakentamisen tehokkuudeksi muodostuu $e = 0,38$. Kerrostalokortteleissa tonttien rakennusoikeus joko säilyy ennallaan tai laskee ajantasa-asemakaavaan verrattuna; yhteensä rakennusoikeuden määrä vähenee - 890 k-m² ja jäljelle jää 20 260 k-m² ($e = 0,51$). Vaikka rakennusoikeuden määrä kaikkienensa vähenee, on esimerkiksi pääosalla puutaloalueen tonteista edelleen jäljellä käyttämätöntä rakennusoikeutta. Pienipiirteistä, ympäristöönsä sopivaa uudisrakentamista on osoitettu erityisesti korttelien keskiosiin ja reunamille aukkopaikkoihin, jolloin uudisrakentamisella voidaan palauttaa alueelle perinteisiä umpipihapiirejä. Uudisrakentamisen sijoittamisessa tulee kuitenkin huomioida Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto, jonka mukaan uudisrakentaminen tulisi pääosin suunnata 1600–1700-luvun rakennusalojen ulkopuolelle. Asian selvittämiseksi tulee tehdä museon esittämä karttatarkastelu ja huomioida sen tuloksen kaavaratkaisussa.

ELY-keskus katsoo, että tonttien rakennusoikeudet on tutkittu riittävällä tavalla suhteessa asemakaavan tavoitteisiin, alueen arvoihin ja lainsäädäntöön. Kaavaratkaisulle löytyy selkeät perusteet kaava-aineistosta. Lisäksi osallistaminen ja vuorovaikutus hankkeessa on ollut hyvää.

Luonnonsuojeluryhmä

Luonnonympäristön osalta aiemmassa lausunnossa esitettyjä tarkistuksia selostusluonnokseen ei ole otettu huomioon.

”Luonnonympäristön kuvauksen yhteydessä olisi hyvä tuoda esiin selvityskohteina olleiden lepakoiden ja perämerenmarunan status luontodirektiivin IV-liitteen tiukasti suojeltuina lajeina. Kaavan vaikutusten arviointia on syytä täydentää lepakoitten osalta. Samalla voi todeta, että vaikka selvityksessä ei pystytty osoittamaan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen olemassaoloa suunnittelualueella, niitä (lisääntymis- ja levähdyspaikkoja) koskeva hävittämis- ja heikentämiskiello on joka tapauksessa voimassa luonnonsuojelulain nojalla, ja mahdollisen lepakon lisääntymispaikan tai päiväpiilon löytyessä on tarvittaessa oltava yhteydessä ELY-keskukseen lisäohjeiden saamiseksi.”

Vesistöyksikkö

2. kaavaluonnoksessa ei ole määrätty hulevesien viivytyksestä tai käsittelystä tonteilla. Kaavassa tulisi olla määräys hulevesien tonttikohtaisesta viivytyksestä ja mahdollisuuksien mukaan johtamisesta hulevesiverkostoon.

Ympäristönsuojeluyksikkö

Kaavatyön yhteydessä tulee laatia asemakaavan meluselvitys. Asemakaavan meluselvityksen perusteella kaavassa tulee kaavamerkinnöin ja -määräyksiin esittää riittävät toimenpiteet, joilla päästään alle melun ohjearvojen. Kaavassa tulee antaa yksityiskohtaisia määräyksiä toimintojen ja rakennusmassojen sijoittelusta, melusteistä ja melulle herkkien kohteiden suojaamisesta. Lisäksi tulee käyttää ajoitusmääräystä, joka velvoittaa rakentamaan meluesteenä toimivat rakennukset ja rakenteet ennen melulle herkkien kohteiden ottamista käyttöön. Laadittu asemakaavan meluselvitys tulee esittää kaavaselostuksen liiteaineistona. Kaavatyön yhteydessä on tärkeää huomioida, että meluohjearvot koskevat myös virkistysalueita.

Liikenne ja infrastruktuuri

Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole huomauttamista toisesta kaavaluonnoksesta.

1.2.1 Vastine

Alueidenkäyttöryhmä toteaa, että valtioneuvosto hyväksyi museoviraston laatiman valtakunnallisesti merkittävien arkeologisten alueiden inventoinnin (VARK) maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi 7.11.2024. Päätös tuli voimaan 1.3.2025. Raahesta VARK-alueena on osoitettu *Raahen vanha asemakaava-alue*.

Kaava-aineistoon tehdään VARK-alueen osalta Pohjois-Pohjanmaan museon lausunnossaan (vastinekohdassa 1.3) edellyttämät muutokset. Lausunto-tarve sen osalta huomioidaan rakennusvalvonnan lupatarkastelussa.

Kaavaluonnokseen tehdyt muutokset on tehty silmällä pitäen rakennussuojelua ja alueen käyttöä myös elinkeinojen tarpeisiin. Merkitään lausunto tältä osin tiedoksi.

Ehdotusvaiheessa asemakaavaluonnoksessa osoitettua rakennusoikeuden määrää on tarkasteltu vielä muun muassa palautteen perusteella vähäisessä määrin. Rakennusoikeuden mitoituksen perusteisiin ei kuitenkaan tehdä muutoksia. Rakennusoikeuksia voidaan kuitenkin mitoitusperusteiden mukaisesti vielä tarkistaa.

Täydentävän rakentamisen osalta keskusteltiin RKY- ja VARK-alueiden tavoitteista Pohjois-Pohjanmaan museon kanssa. Kaavan tavoitteet kaupunkikuvan säilyttämisen osalta säilyvät. VARK-alueelle vireille tulevista maahan kaavoavista toimenpiteistä avataan asian tullessa lupakäsittelyssä ajankoh- taiseksi keskustelu alueellisen vastuumuseon kanssa, jolloin toimenpiteiden vaikutus arkeologiseen perintöön ja tarvittavat toimet sen varjelemiseksi tar-

kastellaan tapauskohtaisesti. Käytäntö niiden osalta säilyy rakentajan ja lupa-valvonnan näkökulmista ennallaan. Keskustelussa museo totesi, että ohjeistuksen ollessa vielä puutteellinen museon lausunnossaan esittämää kartta-tarkastelua ei ole tässä vaiheessa tarpeen tehdä.

Alueidenkäyttöryhmä toteaa, että läntisin osa VARK-alueesta sijaitsee asemakaavamuutosalueen ulkopuolella. Sitä ei kuitenkaan tässä kaavaprosessin vaiheessa enää liitetä osaksi suunnittelualuetta, vaikka se merkinnän tärkeyden huomioiden olisi tarkoituksenmukaista. Kaavoitus tutkii mahdollisuuksia muuttaa kaavamerkintää esimerkiksi vaihekaavana vuonna 2020 hyväksytyn Pikkulahden asemakaavan (Akm 240) alueella.

Luonnonympäristön osalta lausunnossa esitetyt tarkistukset direktiivilajien osalta huomioidaan selostukseen. Raaheen on laadittu ohje omatoimiseen lepakkoselvityksen tekemiseen. Lisätään kaavaehdotukseen määräys, että mahdollisesta lepakkohavainnosta tulee olla yhteydessä Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen luonnonsuojelu ryhmään. Suosituksena tehdä ennen yhteydenottoa ohjeen mukainen omatoiminen selvitys, mikäli havainto on tehty omalla kiinteistöllä. Lisätään asemakaavan yleisiin määräyksiin seuraavat kappaleet:

”Suomessa elävät lepakot ovat pienlepakoita, jotka sisältyvät EU:n luontodirektiivin IV-liitteen tiukasti suojeltuihin lajeihin. Lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja koskee luonnonsuojelulain (9/2023) mukainen hävittämis- ja heikentämiskielto. Mahdollisen lepakon lisääntymispaikan tai päiväpiilon löytyessä asemakaava-alueelta, on ennen lisääntymis- tai levähdyspaikkaa heikentävää rakentamista tai muuhun toimenpiteeseen ryhtymistä oltava yhteydessä Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukseen. Mikäli lepakkohavainto on tehty omalla kiinteistöllä, suositellaan ennen yhteydenottoa tekemään kaupungin ohjeen mukainen omatoiminen selvitys.”

”Perämerenmaruna on luonnonsuojelulain (9/2023) nojalla EU:n tiukkaa suojelua edellyttävänä ja Suomessa erityisesti suojeltuna uhanalaisena lajina rauhoitettu koko maassa (VN asetus luonnonsuojelusta 1066/2023). Asemakaava-alueella perämerenmarunasta tehdyt havainnot tulee ennen niihin vaikuttavaa rakentamista tai muuhun toimenpiteeseen ryhtymistä ilmoittaa Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukseen.”

Vesistöyksikön edellyttämä hulevesien viivytys on huomioitu asemakaavaluonnoksessa koko aluetta koskevalla yleisellä kaavamääräyksellä *”Tontista saa käyttää rakentamiseen enintään 30 %. Poikkeuksena erityisen pienet tontit, joilla rakentamiseen saa käyttää enintään 40 %. Tontilla rakentamatta jäävät alueet tulee olla vettä suodattavaa pintaa. Tontilla olevia puita ei saa kaataa ilman erityistä syytä ja lupaa.”* Merkintä on kuitenkin ongelmallinen suhteessa jo toteutuneeseen rakentamiseen, joten rakentamisrajoitus poistetaan asemakaavamääräyksistä. Myöskään rakenteellista hulevesien viivytystä tai käsittelyä ei ole katsottu voitavan edellyttää tonttikohtaisesti VARK-alueella (kaavaluonnoksessa kaupunkiarkeologinen alue). Mui-naisjäännösalueen statuksen muutoksen valmistelu oli kaavanvalmistelussa

ennakkoon tiedossa. VARK-alue ei ulotu koko asemakaavan alueelle, eivätkä katualueita sen alueella ole luokiteltu vuoden 2001 kaupunkiarkeologisessa inventoinnissa tutkimuksellisesti mielenkiintoisiksi. Huomioidaan vesistöyksiön lausunto hulevesien viivytyksestä ja käsittelystä sen ulkopuolisilla alueilla. Pihan pintojen veden läpäisevyys ja olemassa olevat puut voivat vähentää hulevesien syntymistä alueella. Korttelin 3 keskelle lähivirkistysalueelle (VL) on kaavaluonnoksessa voitu merkitä ohjeellinen hulevesien johtamista, viivytystä ja käsittelyä varten varattu alue (hule-1). Poistetaan lausunnon johdosta asemakaavaehdotuksesta edellä kuvattu merkintä ja lisätään sen tilalle asemakaavan yleisiin määräyksiin seuraavat kappaleet:

"Tontilla rakentamatta jäävien alueiden tulee olla pinnaltaan vettä suodattavaa."

"Tontilla olevia puita ei saa kaataa ilman erityistä syytä ja RakL 53 §:n mukaista lupaa."

"Hulevedet tulee johtaa kaupungin hulevesiverkostoon, mikäli se on teknistä ja taloudellisesti mahdollista. Syntyviä hulevesiä pyritään viivyttämään tai imeyttämään kiinteistöjen piha-alueella. Suunnitelma hulevesien tonttikohdistuksesta käsittelystä tulee hyväksyttävä rakentamisluvan yhteydessä. Ratkaisussa on huomioitava, mitä toimenpiteiltä edellytetään valtakunnallisesti merkittävällä kaupunkiarkeologisella alueella."

Ympäristönsuojeluyksikkö edellyttää lausunnossaan meluselvityksen laatimisen asemakaavoitukselle. Vanha kaupunki on jo toteutettu ja käytössä oleva alue. Alueen asemakaavan mukainen rakentaminen on pitkälti toteutunut eikä käyttämättä jääneen rakennusoikeuden kokonaismäärä lisäännä. Melulähteenä alueella on ajoneuvoliikenne. Raahen Vanhan kaupungin asemakaavamuutosta varten laaditussa liikenneselvityksessä (DI Saara Aavajoki, FCG, 16.9.2021) todetaan seuraavaa: *"Kuten uudisrakentamisen kokonaismäärä jää vähäiseksi suhteessa nykyiseen kerrosalaan, jäävät myös uudet liikennetuotokset maltillisiksi ja ne ovat samankaltaisia kuin alueen nykyisen vastaavan maankäytön liikennetuotokset. Suunnittelualueelta tunnistetut täydennysrakentamispaidat jakautuvat eri kortteleihin, jolloin niiden tuottama liikennekin hajautuu tasaisesti Vanhan kaupungin liikenneverkolle. [...] Alueen eteläosasta on tunnistettu kaksi hieman suurempaa keskeisille paikoille sijoittuvaa asuin- ja liike-/työtilan täydennysrakentamiskohdetta."* (5.1 Uusi maankäyttö ja sen tuottama liikenne, s. 31.) Liikenneselvityksen vaikutusten arvioinnissa todetaan lisäksi seuraavaa: *"Rakennusoikeus- ja mitoitus-tarkastelun perusteella alueen täydennysrakentaminen tulee olemaan maltillista ja alueelle on mahdollista sijoittaa yksittäisiä täydennysrakennuksia, jolloin uudisrakentamisen kokonaismäärä jää vähäiseksi suhteessa alueen nykyiseen kerrosalaan. Siten myös täydennysrakentamisen uudet liikennetuotokset jäävät maltillisiksi, eivätkä Vanhan kaupungin liikennemäärät kasva merkittävästi. Uudet liikennetuotokset ovat samankaltaisia kuin alueen nykyisen vastaavan maankäytön liikennetuotokset. Tunnistettut täydennysra-*

kentamispaidat lisäksi jakautuvat eri kortteleihin, jolloin niiden tuottama liikennekin hajautuu tasaisesti Vanhan kaupungin liikenneverkolle. Täydennysrakentaminen ei muuta alueen liikenteen suuntautumista juurikaan. Suunnittelualueen katuverkko on ruutukaavarakenteen johdosta hyvin kattava, eikä katuyhteyksien lisäämiselle ole tarvetta." (Liikenneselvitys, Vaikutusten arviointi, luku 6 s. 39.)

Liikenneselvityksessä mainitut kaksi tunnistettua hieman suurempaa kohdetta ovat suunnittelualueen etelärajalla olevat liikekeskustan korttelialueisiin liittyvät tyhjät tontit Kirkkokadun ja Reiponkadun varressa. Lisäksi kirkon viereinen seurakuntatalo osoitetaan asuinrakentamiseen. Uudisrakentamisessa edellytetään nuolimerkinnällä sijoittamaan päärakennukset kiinni kadunvarteen tai kadunpuoleiseen rakennusalan rajaan, jos rakennusalan sijainti on irti katualueesta. Lisäksi katuä sekä yleisiä alueita vasten edellytetään rakentamaan rakennusten väliin aita.

Vanhan kaupungin alueella nykyinen ajoneuvojen nopeusrajoitus on 30 km/h, korttelirakenteen ulkopuolella Palokunnankadulla 40 km/h. Alhainen nopeus vähentää muun muassa ajoneuvoliikenteen meluhaittaa. Päärakennukset on perinteisesti sijoitettu tonteilla kadun varteen, myös jatkossa rakentamisen sijoittamisessa edellytetään noudatettavaksi perinteistä sijoittelutapaa. Rakennusten väliin edellytetään rakennettavaksi 180 cm korkea umpinainen aita kadun ja yleisen alueen rajalle, mikä on vanhastaan toteutunut olemassa olevilla tonteilla. Rakentamisen ohjauksella pihapiireistä muodostuu suojaisia. Palokunnankadun varressa kaksikerroksiset asuinrakennukset suojaavat taustalla olevia piha-alueita ja aluetta jonkin verran laajemminkin. Rakentaminen toteuttaa melulta suojautumisen periaatetta jo kaupunkikuvallisista syistä. Kaupunkikuvallisista syistä ei alueelle voida sijoittaa meluvalleja, eikä rakennussuojelun näkökulmasta suojeltuihin rakennuksiin voida edellyttää tehtäväksi melua torjuvia rakenteellisia muutoksia, esim. melun torjuntaan tarkoitettuja ikkunoita, vaikka tarve nousisi esille.

Ympäristönsuojeluyksikön lausunnossaan edellyttämä meluselvitys ei ole tullut esille kaavaprosessin aikana pidetyissä viranomaisneuvotteluissa. Viranomaiskeskustelussa on todettu asemakaavaa varten laadittujen selvitysten olevan riittäviä. Suunnittelualueen liikennejärjestelmää ja muita vaikutuksia selvittäessä on otettu huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus pitkälti jo toteutuneella historiallisesti merkittävällä vanhan kaupungin alueella. Asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta merkittäviä muutoksia alueen ajoneuvoliikenteeseen. Asemakaava mahdollistaa liikennejärjestelmän muuttamisen, jolloin ajoneuvoliikenteen melu voidaan huomioida suunnittelussa. Kaavoitus esittää, että meluselvityksen laatiminen olisi ajankohtainen liikennejärjestelmää suunniteltaessa, jolloin ajoneuvoliikenteen järjestelyillä voidaan vaikuttaa melun syntymiseen alueella. Rakennussuojelun näkökulmasta olisi parempi sovittaa ajoneuvoliikenne alueen olemassa olevaan käyttöön, kuin että se ohjaisi korjausrakentamista alueella.

Lisätään lausunnon johdosta asemakaavan yleisiin määräyksiin muun muassa aiempaa asemakaavaa mukaillen seuraavat kappaleet:

”Tonttien katuun ja muuhun yleiseen alueeseen rajautuvalle rajalle on toteutettava kaavan edellyttämät pääarakennukset ja umpinainen aita tai portti ennen tontin ottamista käyttöön asumiseen tai majoitustoimintaan.”

”Alueen liikennejärjestelmän kehittämistä suunniteltaessa on nykyisin järjestettyä liikennettä, asemakaavallista suojelua ja muuta alueidenkäyttöä kunnioittaen otettava huomioon ajoneuvoliikenteen melu ja pyrittävä vähentämään haittaa.”

Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole huomauttamista toisesta kaavaluonnoksesta. Merkitään tiedoksi.

1.3 Pohjois-Pohjanmaan museo

(Lausuntopyyntöön muutettu määräaika on 21.1.2025.)

Arkeologinen kulttuuriperintö

Asemakaavaluonnoksessa on huomioitu arkeologin aiemmin antama lausunto.

Valtioneuvosto on 7.11.2024 hyväksynyt Museoviraston Valtakunnallisesti merkittävien arkeologisten kohteiden inventoinnin (VARK) maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi. VARK inventoinnissa on määritelty manner-Suomen merkittävimmät arkeologiset kohteet. Inventointi tulee voimaan 1.3.2025. Museo lausuu asiasta nyt tämänhetkisen ohjeistuksen perusteella.

Jotta kohde Raahen vanha asemakaava-alue tulee huomioitua kaavassa VARK-alueena, kohde tulee esittää kaavassa sm-ka -kaavamääräyksen sijasta osa-aluetta kuvaavalla piste-katkoviivallisella kaavamerkinnällä vark, johon liittyy kaavamääräys:

Valtakunnallisesti merkittävä arkeologinen kohde (Raahen vanha asemakaava-alue, mv-id 100944)

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kaupunkiarkeologinen kiinteä muinaisjäännös, Raahen vanha asemakaava-alue (1000007480). Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty ilman muinaismuistolain mukaista lupaa. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Pohjois-Pohjanmaan museo) lausunto. Maaperään kajoava rakentaminen voi edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen rakennustöiden alkamista. Tällaisista rakennustöistä on ilmoitettava alueelliselle vastuumuseolle vähintään vuotta aikaisemmin.

Kaavaluonnoksessa on osoitettu VARK-alueelle ainakin 40 ohjeellista rakennusala, jotka jakautuvat 28 tontille. Museo kuitenkin näkee, että voimassa olevaan kaavaan verrattuna luonnoksessa esitetty vähäisempi rakennusoikeusmäärä ja maltillisemman kokoiset ohjeelliset rakennusalat parantavat merkittävästi alueen arkeologisten kerrosten suojellista tilannetta.

Kun rakennusalat on osoitettu kaavaluonnoksessa ohjeellisina, on Museovirasto arvioinut Pohjois-Pohjanmaan museon kanssa 18.12.2024 käydyssä palaverissa, että kaavoituksen yhteydessä rakennusaloista ei ole mahdollista käydä muinaismuistolain (295/1963) 13 § mukaista neuvottelua ohjeellisen rakennusalan saavien tonttien suuren määrän ja rakennusalojen sijainnin ohjeellisuuden vuoksi. Kajoaminen tonteilla tulotaisiin käsittelemään siksi yksittäistapauksina, muinaismuistolain 11 § mukaisen kajoamisluvan keinoin, aina rakentamistarpeen noustessa esiin.

VARK luo maankäytön suunnittelulle, esiselvitysten tekemiselle ja tutkimusten toteuttamiselle normaalia vaativampia ja tavoitteita. Kun Raahen kaupunkiarkeologisessa inventointiraportissa luokkaan 1 ja 2 kuuluville tonteille osoitetuilla ohjeellisilla rakennuspaikoilla ei ole tehty koekaivauksia alueiden arkeologisten kulttuurikerrosten ja rakenteiden olemassaolon, säilymisen ja luonteen selvittämiseksi, on kaavoituksen yhteydessä tarpeellista tehdä karttapohjainen selvitys tonttien arkeologisesta potentiaalista. Tavoite olisi, että rakentaminen pääosin osoitettaisiin 1600- ja 1700-luvuilla aiemmin rakentamattomille alueille. Karttapohjaisen selvityksen sisältöä voidaan täsmentää tarvittaessa Pohjois-Pohjanmaan museon kanssa.

Muinaismuistolain (295/1963) 15 §:n perusteella hankkeen toteuttaja vastaa arkeologisten selvitysten kustannuksista. Tietoa arkeologisten selvitysten tilaamisesta sekä arkeologisista toimijoista on Museoviraston verkkosivuilla osoitteessa <https://www.museovirasto.fi/fi/kulttuuriymparisto/arkeologinen-kulttuuriperinto/arkeologisen-kulttuuriperinnon-tutkimus/arkeologisten-kenttatoiden-tilaaminen>.

Alueellisen vastuumuseon toiminta alueensa kulttuuriympäristön asiantuntijana ja lausuntojen antajana perustuu kuitenkin vuoden 2020 alusta voimaan tulleeseen Museolakiin (314/2019), ei Museoviraston antamiin ohjeistuksiin. Kaupunkiarkeologisen alueen ollessa kiinteä muinaisjäännös, tulee lausunto pyytää alueelliselta vastuumuseolta muinaismuistolain ja museolain mukaisesti.

1.3.1 Vastine

Muutetaan kaupunkiarkeologisen alueen asemakaavamerkintä lausunnossa esitetysti. Merkitään Raahen vanha asemakaava-alueen osa-alue kaavassa sm-ka -kaavamääräyksen sijasta uutta statusta vastaavalla kaavamerkinnällä vark ja liitetään siihen esitetty kaavamääräysteksti huomioiden myös VARK-listaus. Tehdään kaavaselostukseen asiaan liittyvät korjaukset ja täydennykset. Tarkennuksena tähän, muinaismuistolain (295/1963) 15 § kuuluu seuraavasti: "Milloin yleisen tai suurehkon yksityisen työhankkeen toteuttaminen koskee kiinteää muinaisjäännöstä siten, että siitä aiheutuu muinaisjäännöksen erityinen tutkiminen tai erityisiä toimenpiteitä sen säilyttämiseksi, on hankkeen toteuttajan korvattava tästä johtuvat kustannukset tai osallistuttava niihin, mikäli sitä olosuhteet huomioon ottaen ei ole katsottava kohtuuttomaksi."

Merkitään tiedoksi, että kaavoituksen yhteydessä rakennusaloista ei ole mahdollista käydä muinaismuistolain (295/1963) 13 § mukaista neuvottelua. Kajoaminen tonteilla tulotaisiin käsittelemään siksi yksittäistapauksina, muinaismuistolain 11 § mukaisen kajoamisluvan keinoin, aina rakentamistarpeen noustessa esiin.

Kaavoitus ja Pohjois-Pohjanmaan museo ovat keskustelleet palaverissa 21.3.2025 museon eri vastuualueiden antamien lausuntojen tavoitteista ja niiden huomioimisesta asemakaavassa. Museoviraston ohjeistus toimille VARK-alueilla ei ole vielä täysin valmis. Museon edellyttämä kaavoituksen yhteydessä tehtävä karttapohjainen selvitys tonttien arkeologisesta potentiaalista korvataan vielä tässä vaiheessa tapauskohtaisella tarkastelulla, kuten voimassa oleva käytäntö on. Palaverissa todettiin, että karttapohjaisesta selvityksestä voidaan avata uudelleen keskustelu, kun Museoviraston lopulliset ohjeet valmistuvat. Museon tavoite, että rakentaminen pääosin osoitettaiisiin 1600- ja 1700-luvuilla aiemmin rakentamattomille alueille, arvioidaan lupaprosessin aikana historiallisten karttojen ym. käytettävissä olevan aineiston sekä vuonna 2001 laaditun kaupunkiarkeologisen inventoinnin tietojen pohjalta.

Korjataan kaavaselostuksen luvun 3.1.2 lausuntopyynnön perusteet koskemaan alueellista vastuumuseota.

Arvokkaat maisema-alueet ja rakennettu kulttuuriympäristö

Raahen vanhan kaupungin asemakaavamuuatosta on laadittu osallistaen hyvin Raahen kaupungin asukkaita ja yrittäjiä. Kaavoitusprosessin aikana on toteutettu asukaskysely ja järjestetty työpajoja, infotilaisuuksia ja seminaareja. Arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön osalta on laadittu kattava määrä selvityksiä: kaupunkikuvallinen selvitys, korttelikohtainen inventointi, korttelikohtaisen inventoinnin teemakartta, arvohierarkiat, arvoalueet ja muutosherkkyys sekä rakennetun ympäristön inventointi. Inventoinnissa on kuvattu yksityiskohtaisesti rakennetun kulttuuriympäristön suojeluarvot, ja ne on huomioitu asemakaavan suojelumerkinnöissä ja -määräyksissä. Rakennetun kulttuuriympäristön osalta selvitysten määrä on Pohjois-Pohjanmaan museon mielestä riittävä ja laatu hyvä.

Raahen vanhan kaupungin asemakaavan ensisijainen tavoite on suojella valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Tässä on oleellista asemakaavan rakennusoikeuden määrittäminen. Rakennussuojelu ja kulttuuriympäristön kuvan suojelu ovat lähtökohdana rakennusoikeuksien mitoittamiselle asemakaavaan. Lopulliseen asemakaavaluonnokseen rakentamisen tehokkuuksia on tarkasteltu tarkemmin suhteessa tontin kokoon ja muotoon tontin käytettävyyden sekä ympäristökuvan näkökulmasta. Täydennysrakentamiseen käytettävissä oleva rakennusoikeus tulee vähenemään siten eri perustein erityyppisillä tonteilla ja alueilla. Kaavaluonnoksen pohjaksi laaditussa täydennysrakentamissuunnitelmassa piha-alueita ja kadun varteen jääviä aukkoja on täydennetty pienipiirteisellä ja ympäristöön soveltuvalla rakentamisella. Uudisrakentamisen lähtökohdana on olemassa olevan rakennuskannan mittakaava.

Suunnittelualueella on neljä eri lakien nojalla suojeltua kohdetta. Ne ovat kirkko (kirkkolaki) sekä Leufstadiuksen talo, Soveliuksen talo ja elokuvateatteri Bio Huvimylly (Rakennussuojelulaki, 60/1985, ja laki rakennusperinnön suojelemisesta, 498/2010). Nämä kohteet on osoitettu asemakaavan luonnoskartassa merkinnällä: srs, Rakennussuojelu- tai kirkkolailla suojeltu rakennus. Suojelumääräystekstiin museo esittää muutettavaksi sanan museoviranomaisen muotoon Museoviraston, koska Museovirasto vastaa edelleen kirkkolailla ja erityislailla suojelluista kohteista.

Asemakaavaluonnoskartan yleisten määräysten ensimmäisen kappaleen tekstiin museo esittää seuraava muutosta:

Käsiteltäessä sr- tai sh-merkinnällä varustetun rakennuksen osalta lupahakemusta tai muun kuin talousrakennuksen rakentamista koskevaa uudisrakennuslupaa, ei lupa-asiaa saa ratkaista ennen kuin museoviranomaiselle (~~alueellinen vastuumuseo~~) on varattu tilaisuus lausunnon antamiseen. Ellei Museovirasto tai alueellinen vastuumuseo ole antanut pyydettyä lausuntoa kahden kuukauden kuluessa, voidaan asia ottaa ratkaistavaksi ilman sanottua lausuntoa.

Muilta osin nähtävillä olevassa Raahen Vanhan kaupungin asemakaavan muutosluonnoksessa on huomioitu kattavasti alueella sijaitsevien rakennusten kulttuurihistorialliset arvot suojelumääräysten osalla. Suojelumääräysten moninaisuuden myötä mahdollistuu arvokkaan ympäristön ja maakunnassamme ainutlaatuisen puukaupunkikokonaisuuden säilyttäminen ja kehittäminen elävänä kaupunkikeskustana.

1.3.2 Vastine

Raahen vanhan kaupungin asemakaavan ensisijainen tavoite on suojella valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä, niin että se säilyy käytössä ja elinvoimaisena myös jatkossa. Raahen kaupungin tavoitteena on alueen elinvoimaisuuteen liittyen sen kehittämismahdollisuudet niin paikallisyhteisön kuin matkailullisesta näkökulmasta. Wanha Raaha on osa Raahen kaupungin vieraanvaraisuutta. Pohjois-Pohjanmaan museo tukee lausunnonaan kaavoituksen pyrkimystä rakennusoikeuksien määrittelemistä maltillisemmaksi, jotta asemakaava suojelee kulttuuriympäristöä muodostavaa kaupunkikuvaa. Lausunnossa tunnistetaan, että rakennussuojelu ja kulttuuriympäristön kuvan suojelu ovat lähtökohtana rakennusoikeuksien mitoittamiselle asemakaavaan ja että niiden uudelleen määrittely on oleellista asemakaavan tavoitteen toteuttamiseksi.

Tehdään asemakaavaehdotukseen lausunnossa esitetyt muutokset. Kaavamerkintään srs muutetaan museoviranomainen muotoon Museovirasto. Yleisten määräysten ensimmäisessä kappaleessa poistetaan viittaus alueelliseen vastuumuseoon, korvataan viittaus esitetysti muotoon museoviranomaiselle.

1.4 Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos

Pelastusviranomainen on tutustunut asiakirjoihin ja toteaa, ettei luonnoksesta 29.3.2023 annettuun lausuntoon ole lisättävää.

1.4.1 Vastine

Lausunto on huomioitu jo asemakaavaluonnoksessa, eikä se aiheuta muutoksia asemakaavaehdotukseen. Merkitään tiedoksi.

Pelastusviranomainen sekä kaupungin kaavoitus ja rakennusvalvonta päivittivät kesällä 2024 yhteistyössä alueelle 1980-luvulla laaditut paloaluejako-

suunnitelmat, joissa kaupunginosien kortteli on jaettu paloalueisiin aluepalo-vaaran rajoittamiseksi. Paloaluejakosuunnitelma on jatkossa hyödynnettävissä rakentamislupatarkastelussa.

Rakennusten välinen etäisyys tulee tarkasteluun rakentamisen lupamenettelyssä. Kaavamääräyksissä on maininta palon leviämisen rakenteellisesta rajoittamisesta, mikäli rakennusten välinen sallittu etäisyys on pienempi kuin 8 metriä.

Asemakaavaehdotuksessa edellytetään, että kaikki rakentaminen asemakaavamutoksen alueella tulee olla luvanvaraista. Varmistetaan palolta suojautuminen alueella siten, että paloaluejakosuunnitelma ja rakennuskohtainen palolta suojautuminen tulevat huomioiduksi alueen toteutuksessa. Lisätään asemakaavan yleisiin määräyksiin seuraava kappale:

”Lupamenettelyssä huomioidaan tarvittaessa rakennuskohtainen palolta suojautuminen ja palon leviämisen estäminen alueella (paloaluejako) sekä tarvittavat lausuntomenettelyt.”

1.5 Raahan kaupunki, Maankäyttö ja mittaus

(Lausuntopyynnön muutettu määräaika on 21.1.2025.)

Maankäyttö ja mittaus nostaa lausunnossaan esille seuraavia asioita:

Pysäköinti

Vanha Raahe tunnetaan muiden muassa kulttuurimatkailukohteena. Erilaiset keskustaa elävöittävät palvelut ja tapahtumat ovat osa kaupungin kehittämistavoitteita.

Keskustan ulkopuolelta Raaheen saavutaan pääasiassa autoilla ja yleisistä pysäköintipaikoista on pulaa. Lisäksi lähialueen kerrostalokortteleissa on esiintynyt pysäköintipaikkojen lisätarvetta esimerkiksi vieraspaikoille. Yleinen pysäköinti osoitetaan kirkon viereisellä tontilla 52 korttelissa 7 ja katujen varsille voi pysäköidä rajoitetusti.

Asemakaavan muutoksen luonnoksessa korttelissa 15 LPA-alue on osoitettu palvelemaan korttelin tontteja. Niiden sisäpihoille on kulkuyhteydet katualueilta ja jokaiselle mahtuu muutamia autoja. Friemaninpuiston - Reiponkadun välinen pysäköintipaikka olisi tarpeellinen nimenomaan yleiseen käyttöön. LPA-alueen leventämistä osin viereiselle VP alueelle voisi niin ikään tarkastella.

Sofian talon tontilla korttelissa 19 sijaitsee tällä hetkellä yleisessä käytössä oleva pysäköintipaikka, joka on luonnoksessa p-merkinnällä. Alue on yksityisessä omistuksessa olevien tonttien keskellä ja voinee toimia esteettömästi pysäköintipaikkana jatkossakin, mutta suostumuksen varaisesti yleisessä käytössä.

Raatihuoneen vieressä oleva LPA-alue on tarkoitettu korttelin 5 pysäköintiin. Pysäköintioikeuden jakautuminen tonttien tarpeisiin on myös yleisen rakennuksen satunnaisen runsaan pysäköintitarpeen kannalta perusteltua.

Kaavaselostus

Osa kaavaselostuksen kuvista ovat epäselviä.

Kaavamuutoksen vaikutukset rakentamiseen ja korjaamiseen

Raahen keskustan rakennuskanta omaa tunnistetut puukaupunkiperinteen ominaispiirteet. Rakennukset pysyvät kunnossa vain, jos niitä vaalitaan ja käytetään.

Rakennuskorjaustöiden ja uudisrakentamisen ei pitäisi vaikeutua enempää kuin eri tasoinen suojele kulloinkin välttämättä vaatii. Vanhassa Raahessa tulee väistämättä eteen myös tiettyjen rakenteiden purkaminen ja luonnollinen häviäminen. Mahdollisuus rakentaa uutta vanhaa perinnettä vaalien lisää omistajien halua panostaa kiinteistöihin.

1.5.1 Vastine

Vanha kaupunki tarjoaa kaavan tarkoitus huomioiden rajoitetusti parantamismahdollisuuksia pysäköinnin suhteen. Katualueiden ja pysäköinnin osalta asemakaava on käytännön pakosta pääasiassa toteava. Laajemmat pysäköinnin alueet ja pysäköinnin kehittämismahdollisuudet sijaitsevat kaava-alueen ulkopuolella, esimerkiksi Rantatorin ympäristössä, missä moottoriajoneuvojen pysäköinnin ohella on hyvä kehittää myös pyöräpysäköintiä.

Friemaninpuiston - Reiponkadun välinen LPA-alue on levennetty jo kaavaluonnoksessa osin viereiselle VP alueelle, niin että pysäköinti voidaan toteuttaa kampapysäköintinä kahteen riviin aiemman vinopysäköinnin sijaan. Kyseinen pysäköintialue on myös kaavoituksen näkökulmasta tarpeellinen nimenomaan yleiseen käyttöön, jolloin sen merkintä muutetaan asemakaavaan. Uusi merkintä on LP-2, yleinen pysäköintialue, jonka pysäköintipaikoista enintään 30% voidaan osoittaa viereisten tonttien käyttöön.

Sofian talon tontista osa on kaavassa osoitettu pysäköintialueeksi kiinteistön omistajalta tulleen kiinteistön ylläpitoon liittyvän toiveen mukaisesti. Käyttö pysäköintiin säilyy jatkossakin. Kyseistä tontin osaa ei osoiteta uuteen käyttötarkoitukseen pysäköintialueena, vaan se säilyy kiinteistöllä mahdollista sen käytön muuttamisen kiinteistönomistajan tavoitteiden muuttuessa.

Tarkistetaan kaavaselostuksen kuvat ja korvataan epäselvät kuvat tarkemmilli, mikäli se on teknisesti mahdollista. Tarkennetaan kuvateksteissä kuvan tarkoitusta, mikäli kuvaa ei saa luettavaksi.

Asemakaavalla pyritään pitämään historiallista kaupunkikuvaa muodostavat ja sen arvon säilymisen kannalta merkittävät rakennukset käytössä. Ne osoitetaan asemakaavassa sr- ja st-merkinnöin. Parasta rakennussuojelua on rakennuksen käyttö. Asemakaavan tavoitteena on ohjata panostus rakennussuojeluun. Täydennysrakentaminen ja mahdollinen korvaava rakentaminen arvioidaan lupatarkastelussa uudisrakentamisena kaupunkikuvalliset reunuehdot huomioiden. Suojeltujen rakennusten purkaminen ei kuitenkaan voi tulevaisuudessa olla ensisijainen vaihtoehto alueen kunnostamisessa.

1.6 Raahen kaupunki, Lupa- ja valvontajaosto

Rakennusvalvonta

Rakennusvalvonta toteaa, että kokonaisuutena asemakaavaluonnos yhteensovittaa eri tavoitteita ja edistää niiden toteutumista. Rakennusvalvonta esittää luonnosaineistosta huomi-oon otettavaksi seuraavaa:

- *Kaavaluonnoksen kaavamerkinnot- ja määräykset sekä sitovatonttijako kohdassa "rakennusoikeus kerrosala neliömetreinä" ei ole esitetty kaavamerkintää, miten kerrosala esitetään kaavaluonnoksen karttapohjalla.*
- *Maankäyttö- ja rakennuslain korvaava rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2025. Kaavamerkinnot- ja määräykset sekä sitova tonttijako kohdassa on useita viittauksia maankäyttö- ja rakennuslain pykäliin.*
- *Kaavoitustyön yhteydessä tulisi erityisellä tarkkuudella tarkastella myös lakimuutoksen vaikutukset asemakaavaluonnokseen.*

1.6.1

Vastine

Puuttuva rakennusoikeusmerkintä lisätään rakennusoikeuden merkinnän selitykseen. Rakennusoikeudet on luonnoksen nähtävilläolon aineistossa merkitty kaavaluonnoskarttaan tonttikohtaisesti jokaiselle tontille. Rakennusoikeudet ja niihin kohdistuvat muutokset on lisäksi esitetty asemakaavan liitteessä *Rakennusoikeuksien tonttikohtaiset mitoitusperusteet* (5.11.2024). Tieto kaavan rakennusoikeuksista on sisältynyt luonnosvaiheen kaava-asia- kirjoihin.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 132/1999) muutos alueidenkäyttölaki (AKL 132/1999) tuli lain nimikkeen osalta voimaan 1.1.2025. Luonnosaineisto valmisteltiin ja käsiteltiin ennen muutoksen voimaan tuloa, jolloin sovellettiin voimassa olevaa lakia MRL. Nyt, kun alueidenkäyttölaki on voimassa, viittaukset MRL > AKL korjataan asianmukaisesti ehdotukseen. Kaavoitusta koskeviin pykäliin ei lakiuudistuksessa ole tehty tähän mennessä merkittäviä muutoksia. Alueidenkäyttölain uudistamistyö on sisällön osalta vielä käynnissä.

Rakentamista koskevat pykälät on maankäyttö- ja rakennuslaista poistettu ja korvattu rakentamislaila (751/2023). Lakimuutos vaikuttaa siten kaavan toteutukseen alueella rakennettaessa. Rakentamisen ohjaus asemakaavalla perustuu alueidenkäyttölakiin. Rakentamisen suunnittelu ja valvonta sekä rakennusten käyttö noudattavat jatkossa rakentamislakia, joka edellyttää, että rakentamisessa on noudatettava asemakaavaa. Asemakaavaehdotuksessa edellytetään lupamenettelyä myös niiltä osin kuin se on uudessa laissa luvituksesta vapautettu. Rakentamislain pykälien sisältöjä on lisätty kaava-selostuksen lukuun 7 Toteutus.

Ympäristönsuojeluviranomainen

Ympäristönsuojeluviranomainen esittää kantanaan, että asemakaavoituksessa on huomioitu sen aiempi lausunto ja tehty lisähuomiointia. Kaavaluonnoksessa on kiinnitetty riittävällä tavalla huomiota viherympäristön säilymiseen.

1.6.2 Vastine

Lausunto ei aiheuta muutoksia asemakaavaan. Merkitään tiedoksi.

1.7 Raahen kaupunki, Kuntatekniikka

*Raahen kaupungin kuntatekniikka toteaa, että kaavatyössä on tutkittu kattavasti vanhan kaupungin liikenteellisiä ratkaisuja. Kuntatekniikka tarkastelee lausunnossa asemakaavoi-
tuksen selvityksenä laadittuja liikenneselvitystä ja siihen liittyvää suunnitelmaa liikenteen ta-
voitetilaksi. Kuntatekniikan näkemys on, että kaavamerkintöjen ja -määräysten puolesta ka-
tualueille ei ole tapahtunut muutoksia ja tarkempi toteutus jää erillisten katusuunnitelmien
ratkaistavaksi.*

Lausunnossa nostetaan lisäksi esille muun muassa seuraavaa:

- *Liikenneselvityksen tarjoamia vaihtoehtoja voidaan tutkia tarkemmin mahdollisesti tule-
vaisuuden katusuunnitelmia laadittaessa.*
- *Kirkkokadun pohjoispään kehittäminen on selvityksen mukaisesti järkevää ja kehitystyö
palvelee liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta etenkin kevyen liikenteen näkökulmasta,
kuten myös esitetty Pitkänkarinkadun kävelykaduksi muuttaminen.*
- *Esitetty Kauppakadun rauhoittaminen välillä Brahenkatu-Koulukatu tulee tarkastella tar-
kemmin mahdollisen katusuunnitelman laadinnan yhteydessä. Lähtökohtaisesti tälle
osuudelle ei nähdä kiireellistä kehittämistarvetta liikenteen puolesta.*
- *Pysäköintikieltoja tullaan tarkastelemaan alueella selvityksen ehdotusten mukaisesti.*
- *Reiponkadun laitaan rakennettua, kuten myös Raatihuoneen itäpuoleista pysäköintialu-
etta on kaavamerkinnän osalta selkeytetty. Onko tarkoitus, että Reiponkadun laidan py-
säköintialuetta ei käytetä yleiseen pysäköintiin, vaan ainoastaan tontteja palvelemaan
tarkoitukseen?*

1.7.1 Vastine

Kaavoituksen yhteydessä laaditut liikenneselvitys ja liikenteen tavoitetila pal-
velevat parhaiten katujen käytön jatkosuunnittelua. Ratkaisujen sitominen
asemakaavalla ei tue katujen käytön suunnittelua eikä siten ole tarkoituk-
senmukaista.

Pysäköinnin ja katujen käytön osalta asemakaavaratkaisu on mahdollistava.
(Vrt. vastine 1.5.1.). Muutetaan kaavaehdotukseen Reiponkadun varteen
osoitettu pysäköintialue yleiseksi pysäköintialueeksi.

Osoitetaan asemakaavan katualueista Pitkäkarinkatu kortteleiden 1-4 koh-
dilta pihakaduiksi. Osoitetaan Pekkatori katujärjestelyn mukaisesti pihaka-
duksi.

1.8 Raahen kaupunki, Liikuntapalvelut

Ei jättänyt asiassa lausuntoa.

1.9 Raahen Energia Oy

Kaukolämpö ja sähköverkko

Raahen Energia Oy sähköllä ja kaukolämmöllä ei ole huomauttamista Akm 242: Vanhan kaupungin asemakaavamuutokseen.

1.9.1 Vastine

Merkitään tiedoksi.

1.10 Raahen Vesi Oy

Raahen Vesi Oy toteaa, että sillä ei ole huomautettavaa Vanhan kaupungin asemakaavamuutoksen (Akm 242) luonnosvaiheen aineistosta.

1.10.1 Vastine

Merkitään tiedoksi.

1.11 Elisa Oyj

Ei jättänyt asiassa lausuntoa.

1.12 DNA Oyj

Ei jättänyt asiassa lausuntoa.

1.13 Telia Finland Oy

Telia Finland Oyj:llä ei ole huomauttamista Vanhan kaupungin asemakaavamuutosluonnokseen (Akm 242).

1.13.1 Vastine

Merkitään tiedoksi.

1.14 Raahen Seura

Ei jättänyt asiassa lausuntoa.

1.15 Wanhan Raahen asukasyhdistys

Wanhan Raahen asukasyhdistys kiittää lukuisista osallistumismahdollisuuksista ja jo toisesta kutsusta laatia lausunto asemakaavaluonnoksesta, ja luottaa, että lausunto toimii rakentavana kritiikkinä. Lausunnossa on nostettu esiin asioita koskien rakennusoikeuden leikkaamista, kirkonmäen asemaa ja uudisrakentamisen säätelyä.

Lausunnossa kysytään, onko rakennusoikeuden leikkaaminen sellainen välttämätön toimenpide, jota ilman asemakaavan tavoitteet eivät toteudu? Missä menee oikeuden haltijaan kohdistuvan kohtuuttoman haitan raja?

Lausunnossa nostetaan esiin tontteja, joilla rakennusoikeutta on nostettu, näistä merkittävimpänä seurakuntatalon tontti kirkon vieressä. Rakennusoikeutta on lisätty myös helluntai-seurakunnan tonteilla, Bio Huvimyllyn kiinteistöllä ja Koulukatu 3:ssa.

Kirkonmäellä sallitaan A-1 alueella pienkerrostalot ja rivitalot. Millä tavalla nämä tukisivat kirkon arvokasta asemaa kaupungin ytimessä? Kohdetta ei ole vuoden 1915 tonttikartassa, jota ohjeistetaan käyttämään pohjana täydentävän rakentamisen suunnittelussa.

Kulttuuriympäristöstä poikkeavalla tavalla rakennettuihin kiinteistöihin tulisi soveltaa samoja määräyksiä kuin rakentamattomiin tontteihin.

Yleisellä tasolla mielestämme — ja luotamme, että Raahen kaupungin Kaavoituksen yksikkö seisoo kanssamme näiden arvojen takana — jokaiselle Vanhan Raahen asemakaava-alueen kiinteistölle tulisi asettaa rakentavan kriittisiä kaupunkikuvaa suojelevia määräyksiä, ettei uudisrakentamisen tulkinta jää avoimeksi. Asemakaavan määräykset ja rakennusoikeuden leikkaukset tulisi asettaa puolueettomalla tasa-arvolla ja kriittisellä silmällä rakennuttajan varallisuudesta tai valta-asemasta riippumatta — aina Katinhännästä Kirkonmäelle saakka. Tällä tavalla taataan — linjassa asemakaavaluonnoksen tavoitteiden kanssa — että viimeistään uudisrakentamisen yhteydessä asemakaavalle asetetut kaupunkikuvaa ja kulttuuriarvoja suojelevat tavoitteet toteutuvat ja haitat hälvenevät.

1.15.1 Vastine

Alueidenkäyttölain (entinen MRL) 54 §:ssä todetaan "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." Vanhan kaupungin asemakaavan ensisijainen tavoite on suojella valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä käytössä olevana ja elinvoimaisena. Suojeluun sisältyvät tavoitteet ovat alueen kaupunkikuvan säilyttäminen ja historiallisen rakennuskannan rakennussuojelu, niin että alue säilyy käytössä ja sitä on mahdollista kehittää tulevaisuuden tarpeisiin uhraamatta alueen rakennetun ympäristön kulttuurihistoriallisia arvoja.

Asemakaava perustuu ylemmän tason yleispiirteisiin alueidenkäyttösuunnitelmiin. Maakuntakaavassa otettiin huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Valtioneuvosto päätti 14.12.2017 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. 1.4.2018 voimaan tullut päätös edellyttää, että valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen arvot otetaan huomioon. Suunnittelualue on vuosien 2015–2018 hyväksytyjen maakuntakaavojen yhdistelmässä maakuntakaavan valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö (RKY 2009, Raahen Pekkatori ja ruutukaava-alueen puutalokorttelit). Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön valtakunnallisten ja maakunnallisten arvojen säilymistä sekä erityisesti kiinnitettävä huomiota RKY 2009-inventoinnissa sekä Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 –selvityksessä kirjattuihin arvoihin ja ominaispiirteisiin.

Vanhan kaupungin asemakaavan tavoite on suojella valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Alueen paikallisista kulttuurihistoriallisista arvoista on kortteleittain tai tonteittain selvityksiä. Raahan kaupunginvaltuusto on 11.4.2007 päätöksellä § 20 hyväksynyt keskeisten taajama-alueiden oikeusvaikutteisen osayleiskaavan 'Raahe 2030', joka on ohjeena asemakaavoituksessa. Nykyistä eri aikoina syntynyttä sirpaleista asemakaavoitusta erimittaisine rakennusoikeuksineen ei ole enää pitkään aikaan voinut pitää ajantasaisena. Alue on rakennuskielossa. Rajoitukset eivät ole kohtuuttomia vaan rakennuspaikkakohtaisesti mitoitettuja. Alueen oikeudenhaltijoille ei katsota aiheutuvan myöskään merkityksellistä haittaa asemakaavan ajantasaistamisesta. Uuden ajantasaisen asemakaavan vaikutukset eivät yleispiirteisen kaavoituksen ohjauksessa sekä kaavalle asetettavien tavoitteiden ja vaatimusten näkökulmasta ole kohtuuttomia maanomistajille tai muille oikeudenhaltijoille.

Keskeisinä maanomistajat ja muut oikeudenhaltijat huomioon ottavina periaatteina asemakaavoituksessa on seuraavaa:

- Asemakaavoitus ei aiheuteta haittoja eikä aseteta rajoituksia, jotka eivät ole välttämättömiä asemakaavan suojelutavoitteiden tai vaatimusten saavuttamiseksi.
- Perustuslain 6 §:n vaatimus maanomistajien yhdenvertaisuuden huomioon ottava mielivallan kielto ja vaatimus yhdenvertaisesta kohtelusta samanlaisissa tapauksissa:
 - rakennetun ympäristön vaaliminen rakennusoikeuksien mitoitustarkastelussa,
 - tasapuolinen kohtelu kaavan tavoitteisiin yhteensopivien mitoitusperusteiden asettamisessa,
 - tasapuolinen kohtelu kaavatavoitteiden asettamin rajoituksin rakennusoikeuksia mitoitettaessa,
 - mitoitetaan erimitalliset rakennusoikeudet yhdenvertaisesti kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan säilyttämiseksi,
 - tonttikohtainen mitoitus ja muut selvitykset kaavatavoitteiden toteuttamiseksi toteutetaan perustuslain 6 §:n yhdenvertaisen kohtelun ja AKL 54 §:n vaatimusten täyttämiseksi,
 - rakennusten muodostama rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuus otetaan tonttikohtaisessa tarkastelussa huomioon tasapuolisesti piha- ja muilla vanhan kaupungin alueilla, vaikka osalla ei olisi itsenäisesti suojeluarvoa.

Alueella on toteutunut ja nähtävissä esimerkkejä tehokkaasta uudesta rakentamisesta, joten eri aikoina eri mittakaavaisten rakennusoikeuksien toteutumisen vaikutuksia kaupunkikuvaan ja historialliseen kaupunkiympäristöön voidaan arvioida. Alueella on esimerkkejä myös siitä, että ylimitoitettu rakennusoikeus tontilla muodostaa uhan suojeltavien rakennusten säilymiselle, kun rakennusoikeus halutaan käyttää. Historialliseen kaupunkikuvaan ja alueen suojeluarvoihin yhteensopimattomat liialliset rakennusoikeudet

muuttavat toteutuessaan kaupunkikuvaa ja laajemmin ympäristöstä muodostuvaa mielikuvaa. Maksimaalisen rakennusoikeuden tavoittelu muodostaisi uhan kaupunkikuvan säilymiselle ja siten haitan valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön säilymiselle. Kaavoituksen tavoitteiden toteutumiselle katsotaan välttämättömäksi rakennussuojelu ja kulttuuriympäristön kuvan suojelu. Ne asettavat lähtökohdat asemakaavan laatimiselle ja reunaehdot rakennusoikeuksien mitoittamiselle asemakaavaan.

Seurakuntatalon tontin kohdalla rakennusoikeuden laskentaperiaate poikkeaa muista alueen tonteista aiemman asemakaavan rakennusoikeuden merkintätavan vuoksi. Aiemmassa kaavassa tontille ei ole merkitty erikseen rakennusoikeutta, vaan rakentaminen on ohjattu muilla reunaehdoilla (sijoittuminen rakennusalueeksi ja kerrokorkeus). Sen takia mitoituslaskennassa on jouduttu huomioimaan rakennusoikeutena rakennusluvassa haettu ja toteutunut kerrosala. Se vääristää tontin kohdalla mitoituslukujen tulkintaa. Käytännössä tontille merkittiin rakennusoikeus kaavaluonnoksessa ensimmäisen kerran, mikä ei kuitenkaan tarkoita täysin uutta rakennusoikeutta. Rakennusoikeus on merkitty tontille alueen tavoitellun keskimääräisen rakentamisen tehokkuuden mukaisena ($e=0,35$).

Seurakuntatalon tontti ei sijoitu museoviraston määrittämälle kaupunkiarkeologiselle alueelle (vark), vaan aiemmin rakentamattomalle kirkon viljelyalueelle. Alueelle laadittuun korttelikohtaiseen inventointiin liittyvässä kartassa *Arvohierarkiat, arvoalueet ja muutosherkkyys* (FCG, 10.5.2021) ei modernin ajan rakentaminen sisälly alueen arvokkaaksi arvioituun rakenteeseen (moderni on kartassa ilman merkintöjä oleva alue, poikkeuksena Vanhan kaupungin muureja muodostavat rakennusrivit Pitkänkarinkadun ja Palokunnan kadun varrella). Muutosherkkyttä kuvaava karttamerkintä seurakuntatalon kohdalla tarkoittaa, että kyseessä on "*Muutoksia kestävä alue*". Seurakuntatalon paikka on kuitenkin kirkon vieressä erityisen herkällä alueella. Käytöstä poistuneen rakennuksen kohdalla tulevaisuuden vaihtoehdot ovat olevan rakennuksen kunnostaminen, purkaminen tai korvaava uudisrakentaminen. Koska seurakuntatalon toiminnot on siirretty uuteen sijaintiin Sovionkadun varteen, tarkastellaan kiinteistön omistajan tarpeiden mukaisesti vaihtoehtona uudisrakentamista ja uutta käyttötarkoitusta. Kaavassa osoitettu rakentaminen sijoittuu entisen seurakuntakeskuksen rakennuksen kohdalle ja rakentaminen on sovitettava korttelirakenteeseen, kuten koko alueella.

Monet alueella olevat historialliset rakennukset voidaan käytön perusteella lukea rivitaloiksi tai pienkerrostaloiksi. Niissä voi sijaita asuntoja kahdessa kerroksessa ja rakennuksessa voi olla useita asuntoja. Vastaava käyttö mahdollistetaan tulevaisuudessa myös uusille rakennuksille.

Kulttuuriympäristöstä poikkeavalla tavalla rakennetut ja tyhjät tontit on asemakaavassa osoitettu käyttötarkoituserkinnällä A-1 (kaavaehdotuksessa A-2). Käyttötarkoituserkintää A-1 (A-2) käytetään asemakaavassa usealla modernia rakentamistapaa edustavalla tontilla Vanhassa kaupungissa, joilla on jo toteutettuja pienkerrostaloja. Osa tonteista ovat tyhjiä. Merkinnän A-1 (A-

2) tavoite on ohjata moderni käyttö alueelle paremmin sovitetuksi rakentamiseksi. Merkintä edellyttää, että alueen käyttöönottoa varten tulee laatia kaupungin hyväksymä viitesuunnitelma. Tällä varmistetaan lupaharkinnassa, että toteutettava kohde on sovitettu ympäröivään korttelirakenteeseen ja voidaan arvioida asemakaavan tavoitteiden toteutuminen. Kaavaehdotuksen merkintä mahdollistaa seurakuntatalon tontilla maanpinnan tasossa puoli-toistakerroksisen rakentamisen, kuten puutalokortteleissa yleisesti. Rinne-maasto voi mahdollistaa rakennusoikeuden sijoittamista myös kellaritasoon.

Vuoden 1915 tonttikarttaa suositellaan käytettäväksi perinteisen pihapiirin mallina suunniteltaessa tonteille täydennysrakentamista. Tilanne on monilta osin muuttunut 110 vuodessa. Asemakaavaa laaditaan huomioden tänä päivänä olemassa oleva rakentaminen ja sen täydentämisen mahdollisuudet.

Koko Vanhan kaupungin asemakaavan alue on valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (osa-aluemerkintä rky). Kaavamerkinnän mukaan alueella tapahtuvista luvanvaraisista toimenpiteistä tulee kuulla museoviran-omaista. Merkintä koskee koko asemakaavoitettavaa aluetta.

Asemakaavassa on olemassa olevat rakennukset (tavanomaiset ja suojellut) osoitettu määräävällä pistekatkoviivalla. Suojeltujen rakennusten (sr, st) lisäksi rakennuskannasta on nostettu esiin ympäristöön sovitettu uudisrakentaminen (sh). Merkintä osoittaa rakennuksen paikan ja se voi sisältää edellä mainitut erityisarvot. Asemakaava tulee edellyttämään alueella rakentamiselta rakentamislupaa. Aiotusta hankkeesta tulee käynnistää rakennusvalvonnassa ennakoneuvonta, missä käydään läpi hankkeen soveltuvuus tontille ja alueelle sekä tarvittavat lausuntotarpeet. Alueen rakentamisessa tulee lisäksi noudattaa laadittua korjaus- ja rakentamistapaohjetta. Rakentamisen ohjaus tapahtuu lausuntomenettelynä yhteistyössä alueellisen vastuumuseon kanssa.

Täydentävä rakentaminen on osoitettu ohjeellisella merkinnällä, jota täydentää su-merkintä. Merkinnän su tarkoituksena on kiinnittää huomio täydennysrakentamisen arvioinnin tarpeeseen. Merkintää ei ole ulotettu koskaan rakennussuojelun korttelialuetta (SR-1 käyttötarkoitus), jolla alueella täydentävä rakentaminen tulee tapauskohtaisesti sovittaa pihapiiriin. Lausunnon huomio mahdollisuudesta väärään tulkintaan on hyvä. Tarkistetaan kaavaehdotuksen su-merkinnät, lisätään puuttuvat tekstimerkinnät ohjeellisille rakennusaloille.

1.16 Raahen Yrittäjät Ry

Raahen Yrittäjät Ry:n lausunnossa todetaan, yritysten näkemykset asemakaavamuutoksen vaikutuksista yritysten toimintaan poikkeavat kaavaselostuksessa lausutusta, mikä kuuluu "Kaavaratkaisulla tuetaan nykyisten palveluiden laajentumis- ja kehittämismahdollisuuksia sekä luodaan uusille palveluille ja yrityksille mahdollisimman hyvät puitteet sijoittua Vanhan kaupungin keskustaan".

Yrittäjyyden ja matkailuyrittämisen näkökulmasta

- *kaavassa tulee huomioida kauppaliikkeiden ja palveluiden helppo saavutettavuus ja ajoneuvoliikenteen sujuvuus vähintään nykyisellä tasolla, sekä kattavan pysäköintimahdollisuuden säilyttäminen. ... Ajoneuvoliikenteen supistamistarpeeseen liitettyä ja kiisteltyä talvikunnossapitoa ja katujen pysymistä lumikuormalta vapaana voidaan helpottaa vuoropysäköinnillä.*
- *ensiarvoisen tärkeää on, että Raahen suosituimman nähtävyyden ja vierailukohteen, Vanhan Raahen jokainen vanha talo säilytetään arvoisellaan tavalla. Tämä edellyttää kaupungin valvonnalta nykyistä napakampaa otetta, jotta kaavan säilyttävä henki aidosti toteutuu käytännössä - väärin korjaamalla tai korjaamatta jättämällä tuhottuja taloja ei saada takaisin.*
- *kaupungin tulee toimia esimerkkinä ja korjata omistamansa kiinteistöt pieteetillä ylläpitäen rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo, ... raahelaisten yhteisestä aarteesta on tärkeää pitää hyvää huolta kaavoitusvaiheessa ja jokaista korjaus- tai uudishanketta suunniteltaessa.*
- *kiinteistöjen nykyiseen rakennusoikeuteen suunnitellut muutokset tulee toteuttaa hyvää harkintaa noudattaen. Yhdistys pitää suunniteltua yli 18 000 m² rakennusoikeuden leikkausta kaavan alueella poikkeuksellisen rohkeana ratkaisuna, jolla on kauaskantoisia seurauksia.*

1.16.1

Vastine

Alueen ajoneuvoliikenteen sujuvuutta on tarkasteltu asemakaavamuutoksen alueelle kaavoituksen aikana alueelle laadituissa liikenneselvityksessä ja alueelle laaditussa liikenteen tavoitetilanteessa (selvityksiin kuuluva teemakartta). Liikenneselvityksessä (s. 40–42) todetaan muun muassa, että alueen kaupungin katuverkko on liikenteen välityskyvyltään riittävä alueen nykyiset ja täydennysrakentamisen myötä kasvavat liikennemäärät huomioiden. Vanhan kaupunki luo sijaintinsa puolesta hyvät edellytykset jalan ja pyörällä tehtäville matkoille. Selvityksessä ehdotetaan toimia niin liikenneturvallisuuden kuin jalankulun ja pyöräilyn olosuhteiden parantamiselle. Kadunvarsi-pysäköintiin todetaan olevan oleellinen tarve, sillä pihat kortteleissa ovat ah-taita eikä Vanhan kaupungin rakenteeseen ole mahdollista sijoittaa uusia erillisiä laajoja pysäköintialueita.

Liikenneselvityksessä pohditut parantamistarpeet on viety liikenteen tavoite-tila suunnitelmaan, jota voidaan hyödyntää alueen katujen käytön jatko-suunnittelussa. Liikenteen tavoitetilän ei ole tarkoitus olla suoraan alueen katujen käyttöä ohjaava suunnitelma, vaan se kuvaa liikenneselvityksen yh-teenvedossa (s. 42–43) esitettyjä toimenpidesuosituksia liikennejärjestelmän kehittämiseksi. Lopulliset ratkaisut tehdään jatkossa katusuunnittelun yhtey-dessä.

Vanha kaupunki on katuverkon aluevarauksiltaan valmis ja ajoneuvoliiken-teeltään käyttöön vakiintunut alue. Kaava on katujen osalta toteava, eikä sillä ohjata liikennejärjestelmää, sen kehittäminen liittyy alueen toteutuk-

seen. Lausunnossa esitetty vuoropysäköinti on hyvä ehdotus, jonka toteutusmahdollisuuksia voidaan tarkastella tarkemmissa katusuunnitelmissa ja liikenteen ohjauksen suunnitelmissa.

Asemakaavan eräänä keskeisenä tavoitteena on suojella kaupunkikuvaa. Koko Vanhan kaupungin alue on valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (osa-aluemerkintä rky) ja paikalla aiemmin olleen kaupungin alue on kiinteä muinaisjäännös (kaupunkiarkeologinen alue, osa-aluemerkintä vark), jonka status on valtioneuvoston 7.11.2024 päätöksellä valtakunnallisesti merkittävä. Näihin merkintöihin liittyen tulee rakentamisen luvituksen yhteydessä kuulla museoviranomaista. Se on käytäntönä jo nyt, joten rakentamisen ohjauksessa kuullaan lisäksi Raahesta vastaavia alueellisia viranomais-tahoja.

Varsinainen kaupunkikuvassa näkyvä rakennussuojelu osoitetaan rakennuskohtaisiin suojelumerkinnöin. Myös aukioita ja hyvin säilyneitä piha-alueita osoitetaan vastaavin merkinnöin. Rakentamista ja tontin käyttöä ohjataan rakentamistapaohjeilla (kolmiomerkinä vk-1) ja kaavan yleisillä määräyksillä. Rakentamista ohjataan lisäksi asemakaava-alueelle laadittavalla korjaus- ja rakentamistapaohjeella. Asemakaavallisen suojelun näkökulmasta tämä on riittävä tapa. Kaavaluonnoksessa käytetty SR käyttötarkoituksimerkinä täydentää rakennussuojelua, mutta se myös vapauttaa käyttötarkoitusta korttelialueella, niin että suojeltujen rakennusten ominaispiirteiden ehdoilla korttelialueen rakennuksiin voi sijoittaa toimintaa monipuolisesti. Käyttötarkoituksimerkinä mahdollistaa useiden eri käyttötarkoitusten sijoittamisen tonteille, niin että se ei rajoita toimintoja, kunhan rakennussuojelu toteutuu. Merkinä tukee erityisesti yritystoiminnan mahdollisuuksia alueella. Asemakaavan toteutuksen valvonnassa rakennusvalvonnan rooli on ensisijaisen tärkeä. On totta, että väärin korjaamalla tai korjaamatta jättämällä tuhoutuvia taloja ei saada takaisin. Jokaisen suojellun rakennuksen katoaminen alueelta vaikuttaa heikentävästi historiallisesti merkittävään kokonaisuuteen.

Kaupunki omistaa alueella kiinteistöjä, joilla on merkittävää historiallista rakennuskantaa. Niiden osalta käydään koko ajan keskustelua korjaamisesta käyttökuntoon, ja erityisesti oikeanlaisesta korjaamisesta. Käyttö on niidenkin kohdalla parasta rakennussuojelua. Korjaamiseen tarvitaan rahaa, mikä ratkaistaan vuosittain kaupungin kokonaistaloudesta neuvoteltaessa.

Yhdistys pitää suunniteltua yli 18 000 m² rakennusoikeuden leikkausta kaavan alueella poikkeuksellisen rohkeana ratkaisuna, jolla on kauaskantoisia seurauksia. Merkittävimmän vanhan kaupungin kaupunkikuvaa on muuttanut aiemmissa asemakaavoissa sallitut korkeat rakennusoikeudet niiltä osin kuin ne ovat toteutuneet. Suurimmalta osalta rakennusoikeuksia ei ole toteutettu johtuen alueen asukkaiden omasta näkemyksestä ja pienemmästä tilan tarpeesta. Tämän seurauksena alueen kaupunkikuvassa on säilynyt perinteistä mittakaavaa edustavia kohteita, ja käyttämätöntä rakennusoikeutta on

enemmän kuin tuo poistuva noin 18 000 k-m². Täydennysrakentaminen alueelle mahdollistetaan, mutta mittakaavaltaan aiemman mitoituksen mukaista tehokasta kiinteistökehittämistä ei asemakaavalla tueta jatkossa.

2 Mielenpito

Asemakaavamuutosehdotuksesta on saatu seitsemän mielenpidettä.

Lisäksi on käyty erillinen keskustelu Sovelius-säätiön kanssa muuttuneesta tilanteesta.

2.1 Yksityinen mielenpide 1, 3.1.2025

Raahan kaupungin kaavoituksen kokonaisuudenhallinta on näkemyksemme mukaan ontuva ja alueen kiinteistönomistajia epätasa-arvoisesti kohteleva. Samaan aikaan kun kaupunki oikeutetusti pyrkii suojelemaan vanhan kaupungin ruutukaava-alueita, on kaavassa sallittu kirkon viereen uudisrakentaminen jopa rakennusoikeutta lisäämällä, vanhan kaupungin keskeisimmälle ja pyhimmälle paikalle. [...] Ei myöskään ole selvää, millä tavoin kaupunki pyrkii turvaamaan vanhan kaupungin olemassa olevan historiallisen rakennuskannan suojelemisen, osa huonoon kuntoon päässeistä rakennuksista on vieläpä kaupungin itsensä omistuksessa.

[...] Tämä mielenpito on toimenpide [rakennusoikeuksien leikkaaminen suojellisin perustein] ei mielestämme ole ensisijainen ja yhdenvertaisuusperiaatteen mukainen toimi. [...] korjataan jo tapahtunutta vahinkoa, ei varsinaista juurisyytä, sillä tonttien täysi rakennusoikeus tulee käyttöön todennäköisesti vasta, kun vanha rakennuskanta on jo tuhoutunut ja uutta aletaan rakentamaan. Kaupungin tulisi tarkastella ja tehostaa keinovalikoimaa, jolla olemassa oleva historiallinen rakennuskanta saadaan säilytettyä.

Ehdotetun rakennusoikeuden leikkaaminen on leikkaus suoraan kiinteistönomistajien varallisuuteen [maksetun kauppahinnan kautta]. Olisi reilumpaa, että poistuva rakennusoikeus korvattaisiin rakennusoikeuden laskennallisen arvon mukaan tai muulla kompromissiratkaisulla. Rakennusoikeuksien leikkaaminen on myös suunniteltu epätasa-arvoisesti [...].

Rakennusoikeuden [yksipuolinen] leikkaaminen voi aiheuttaa epäoikeudenmukaisuuden kokemuksen, joka on riski kaupungin ja kiinteistönomistajien väliselle yhteistyölle tulevaisuudessa. Siksi toivomme asiaa huomioitavan myös kiinteistönomistajien näkökulmasta [...].

Kannustamme kaupunkia ensisijaisesti pohtimaan keinoja, joilla puuttua tällä hetkellä heikossa tilassa olevien kiinteistöjen pelastamiseen sekä varmistamaan tulevassa kaavassa rakennusmääräykset, joilla ohjataan uudisrakentamista aidosti historialliseen ruutukaava-alueeseen sopivaksi ja vanhan kaupungin erityispiirteitä kunnioittavaksi.

2.1.1 Vastine

Rakennusoikeuksien mitoitus esitettiin luonnosvaiheessa tonttikohtaisesti liitteessä *Rakennusoikeuksien tonttikohtaiset mitoitusperusteet* (5.11.2024). Perusteet rakennusoikeuksien muodostumiselle eivät ole samat vanhan kaupungin joka tontilla. Perusteet mitoitukselle on esitetty kaavaselostuksen luvussa 5.1.1 Mitoitus (s. 52–54). Kyseessä on tapauskohtainen arviointi, jossa on huomioitu asemakaavoitusta varten laaditut selvitykset ja aiemman asemakaavan mukaisesti toteutunut rakentaminen suhteessa alueen historialliseen rakenteeseen sekä modernin rakentamisen vaikutukset kaupunkikuvaan.

Rakennusoikeus- ja mitoitusarkasteluraportin (FCG, 5.9.2024) sivulla 3 kuvassa 2 on esitetty Vanhan kaupungin eri tonteilla toteutunut rakennusoi-

keuden määrä värikoodein, niin että vihreä väri tontilla indikoi käyttämätöntä rakennusoikeutta. Suurimmalla osalla Vanhan kaupungin tonteista on toteutumatonta rakennusoikeutta. Täydennysrakentamisen mitoittamisessa ja sijoittamisessa arviointiperusteena on muutosherkkyys, jolla tarkastellaan mahdollisen rakentamisen aiheuttaman muutoksen vaikutuksen merkittävyyttä nykytilanteeseen. Muutosherkkyyttä on kuvattu osa-alueittain peilaen sitä korttelikokonaisuuden kulttuuriympäristön arvoon teemakartassa *Arvohierarkiat, arvoalueet ja muutosherkkyys* (FCG, 10.5.2021) ja sitä on avattu korttelikohtaisesti rakennusoikeus- ja mitoitustarkastelussa.

Vanhan kaupungin rakennusoikeuden muodostamisen lähtötietona on aiemman asemakaavan rakennusoikeus. Kaava-alueelle osoitettujen rakennusoikeuksien tehokkuus on myös aiemmassa asemakaavassa vaihdellut eri puolilla puutaloaluetta, siten että Katinhännässä tehokkuus on ollut alimmillaan 0,22 (pois lukien kirkon tontti $e=0,12$) ja Brahenkadun varressa enimmillään 0,92 (Heikun talon suojeltu pihapiiri). Vanhan kaupungin aluetehokkuuden tavoitelukuna puutalokortteleissa on käytetty rakentamistehokkuutta 0,35. Tavoiteluku ylittyy koko alueen osalta hieman ($e=0,38$).

Kaavaehdotuksessa esitetään puutalojen tonteilla rakentamistehokkuuksia, jotka vaihtelevat välillä 0,24–0,75 (pois lukien erityistapauksina kirkon ja Sofian talon tontit). Katinhännän alueen tehokkuus (korttelit 1–8, $e=0,24$ –0,45) vertautuu pääosin uuteen asemakaavoitettavaan omakotitaloalueeseen, jolla keskimääräinen rakentamistehokkuuden ohjearvo vaihtelee yleisesti välillä 0,2–0,25. Alueella on kuitenkin jo vanhastaan myös sitä tehokkaammin käytettyjä tontteja, mikä huomioidaan mitoituksessa. Mitoitus tarkastellaan asiantuntija-arviona tonttikohtaisesti, jolloin toteutuneen tilanteen mukaisesti tehokkuus vaihtelee alueella ja korttelikohtaisesti. Rakennusoikeudet tarkastellaan perustellen, ei mielivaltaisesti.

Puutaloaluetta uudempaa kerrosta edustavalla kerrostalojen korttelialueella, joka reunustaa aluetta pohjoisessa ja idässä, tehokkuuden tavoiteluku on 0,5, mikä vastaa aiemman asemakaavan tehokkuutta ja mahdollistaa toteutuneen korttelirakenteen säilymisen.

Alueelle asetetut rakennusoikeudet ovat käytössä heti, kun asemakaava on lainvoimainen. Esimerkkejä tehokkaasta uudesta rakentamisesta on nähtävissä alueella, joten eri mittakaavaisten rakennusoikeuksien toteutumisen vaikutuksia kaupunkikuvaan ja historialliseen kaupunkiympäristöön voidaan arvioida. Mielenpäässä esitetään, että rakennusoikeudet realisoituvat vasta vanhojen rakennusten tuhouduttua. Alueella on esimerkkejä myös siitä, että suuri rakennusoikeus tontilla muodostaa uhan suojeltavien rakennusten säilymiselle, kun rakennusoikeus halutaan käyttää. Suuret rakennusoikeudet muuttavat toteutuessaan kaupunkikuvaa ja laajemmin mielikuvaa ympäristöstä. Täydentävän rakentamisen mitoituksessa otetaan nyt huomioon myös tulevaisuuden kaupunkikuva.

Rakennusoikeuksien mitoitusta on tarkasteltu asemakaavaehdotukseen koko asemakaavan alueella palautteen johdosta ja tasapuolisuuden näkökulmasta. Mielenpäänteen esittäjien osalta rakennusoikeuksia on tarkastettu hienman ylöspäin. Mitoitusperusteisiin ei ole tullut muutosta.

Keinoja alueen tällä hetkellä heikossa kunnossa olevien historiallisten rakennusten pelastamiseksi selvitetään koko ajan. Kaupunki kunnostaa hallussaan olevia historiallisia rakennuksia, kun se kaupungin budjetin puitteissa on mahdollista. Esimerkkinä Kivi-Sovion (Hansa) käynnissä oleva kunnostus. Myös yksityisessä omistuksessa olevien rakennusten osalta vastuu on omistajalla. Rakentamislaki mahdollistaa pakkokeinoja kunnostamiseen, kuitenkin kynnys niiden käyttöönottoon on korkea.

2.2 Yksityinen mielipide 2, 6.1.2025

Kysyy käytössä olevasta rakennusoikeuden määrästä ja mahdollisuudesta yhdistää vierekkäiset omistamansa tontit. Kysyy, voiko tontille rakentaa pihasaunan.

2.2.1 Vastine

Tontin rakennusoikeus asemakaavaehdotuksessa on 200 k-m² ja se kattaa myös tontilla olemassa olevat rakennukset, eli käytetty rakennusoikeus vähentää käytettävissä olevaa rakennusoikeutta. Tontilla ollut suojeltu päärakennus on purettu poikkeamisena. Tontin rakentamisessa tulee ottaa huomioon rakennusvalvonnan ohjeistus, jonka mukaan tontille tulee toteuttaa asuinrakennus, jonka kanssa tontille voidaan sijoittaa pihasauna.

Vierekkäiset tontit ovat aiemmin olleet samaa tonttia, joten tonttien yhdistämisestä on mahdollista avata keskustelu mittausyksikön kanssa. Molemmille tonteille osoitettu rakennusoikeus lasketaan siinä tapauksessa yhteen. Asemakaavassa tonttien tilanne huomioidaan rekisterin mukaisina kiinteistöinä.

Mielipide ei aiheuta muutoksia asemakaavaan. Merkitään tiedoksi.

2.3 Yksityinen mielipide 3, 7.1.2025 (Kiinteistö Oy Raahen talo)

Vastustaa rakennusoikeuden leikkaamista ja haluaa säilyttää ajorampin kellarin pysäköintitilaan. Haluaa käyttöoikeuden raatihuoneen tontista erotettuun LPA-alueeseen. Haluaa muuta aluetta koskevan kaavamerkinnän pois tontin kohdalta, peittää p-merkinnän. Huomauttaa tuulikaapin ja savupiipun puuttuvan luonnoksesta.

2.3.1 Vastine

Tontin päärakennuksen (Virkailijatalo) sr-3 suojelumerkintä perustuu maakuntakaavaan liittyvään luetteloon *PohjoisPohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015, Raahen, maakunnallisesti ja valtakunnallisesti/RKY 2009 arvokkaat alueet sekä niiden sisältämät kohteet*, jossa Virkailijatalo on merkitty maakunnallisesti arvokkaana. Rakennus edustaa ajallista kerroksisuutta,

1960-luvun rakentamista ja se on toteutettu Rantakadun muutosherkkään kaupunkirakenteeseen mittakaavaltaan ja muodoltaan sovittaen.

Rakennusoikeudet on mitoitettu rakennuspaikalle kaava-asiakirjoissa annettujen mitoitusperusteiden mukaisesti. Kiinteistö on toteutettu kaupungin omistuksessa, ja rakentaminen on sovitettu Rantakadun vanhojen rakennusten muodostaman aluejulkisivun mittakaavaan. Raatihuone ja raatihuoneen ympäristö sekä Rantakadun julkisivulinja Vanhan kaupungin kohdalla on erityisen herkkä muutoksille. Nykyisestä kerroskorkeudesta poikkeaminen tulisi erottumaan ympäristöstään ja näkymään kauas avautuvassa avoimessa maisemakuvassa. Muutos olisi kaupunkikuvallisesti erittäin merkittävä. Täysimittainen kolmas kerros ei sovellu kohteeseen. Kaupunkikuvallisista syistä rakennusoikeutta voidaan sallia sijoitettavaksi kolmannen kerroksen tasolle ainoastaan sisäpihan lappeen osalle, niin että kadulle näkyvät harja ja lappeet, myös päätyjen aumat, säilyvät eheinä. Rakentamisella ei saa aiheuttaa haittaa Rantakadun kaupunkikuvalle.

Pieniä rakennusosia tai yksityiskohtia, kuten savupiippu tai tuulikaappi, ei ole tarpeen merkitä kaavaan. Niiden sijoittaminen tarkoituksenmukaiseen paikkaan käsitellään rakentamisluvassa.

Asemakaava ei muuta aiemmin sovittua rasiteoikeutta, ajoramppi kellari-pysäköintiin voi säilyä toteutuneen mukaisesti nykyisellä paikallaan. Asemakaavaehdotuksessa on säilytetty aiemmassa kaavassa osoitettu maanalainen pysäköinti laajentaen aiempaa tilavarausta. Asemakaava mahdollistaa ajoyhteyden toteuttamisen vaihtoehtoisesti Koulukadulta naapuritontin (raatihuone) kauttakulun sijaan.

Lähtökohtaisesti pysäköinti tulee sijoittaa tontille. Tontin alkuperäisen käytön tarvitsema pysäköinti on rakennuksen kellarikerroksessa, jonne johtaa ajoramppi. Muuttunut käyttö, jossa rakennukseen on lisätty asuntoja, aiheuttaa luonnollisesti painetta pysäköinnin laajemmalle järjestämiselle tontilla. Nykyoloissa pysäköintiä on kiinteistöllä kellaritilan lisäksi tontin alueella Koulukadun varressa. Kaava mahdollistaa lisäpysäköinnin toteuttamisen kellarikerrosta laajentamalla. Pysäköintialue, jonne kiinteistöltä halutaan oikeus (LPA), on toteutettu samassa korttelissa tontille 14 toteutuneen asunto-osakeyhtiön tarpeisiin. Korttelikokonaisuuteen liittyy myös erillinen tontti 15, jonka alueella pysäköinnin järjestäminen on haastavaa tontin pienen koon takia. Tarve käyttää pysäköintialuetta myös raatihuoneen tontin tarpeisiin on mahdollinen. Tilanne huomioidaan näillä perustein LPA-alueen kaavaan osoitettavissa mahdollisissa käyttöoikeuksissa.

Pysäköintialueita ei ole erikseen osoitettu tonteille, ellei merkinnällä ole erityistä merkitystä, kuten kyseessä olevalle tontille osoitettu map-merkintä (maanalainen pysäköinti). Tontin pohjoisosassa oleva pysäköinti voi sijaita nykyiseen tapaan maantasossa, kunnes tontin käytön tilanteen johdosta tulee tarve muuttaa se asemakaavan mahdollistamalla tavalla.

Merkinnän sm-ka (kaupunkiarkeologisen alueen rajan tunnisteen) osalta kaavoitus varaa oikeuden sijoittaa kaavamerkinnät kaava-alueella tarkoitukseen soveltuvalla tavalla ja luettavuuden säilyttäen.

Mielipide ei aiheuta muutoksia asemakaavaan. Merkitään tiedoksi.

2.4 Raahen Teatteri Ry:n hallitus 7.1.2025

Raahen Teatteri Ry:n hallitus kysyy, miksi yhdistykseltä ei ole pyydetty erikseen lausuntoa?

Yhdistys esittää huolenaan rakennusoikeuden mittavan leikkaamisen kohdallaan ja kysyy perustetta leikkaamiselle. Tontille ei ole esitetty kesällä 2024 valmistuneita kioskia ja ulkovarastoja.

Yhdistyksen mielestä on ansiokkaasti todettu kulttuuritoiminta käyttötarkoituksena sekä se, että uudisrakentamisen tulee edistää vanhan katutilan säilymistä ja perinteisen pihapiirin syntymistä sekä soveltua vanhan kaupungin mittakaavaan.

2.4.1 Vastine

Teatterin on yksityisoikeudellisena rekisteröitynä yhdistyksenä katsottu vertautuvan yksityisiin kiinteistönhaltijoihin, joilla on ollut mahdollisuus ja oikeus jättää asiassa mielipide julkisen kuulemisen aikana. Kaavaprosessiin sisältyvistä nähtävilläoloista tiedotetaan alueidenkäyttölain mukaisesti kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Ehdotusvaiheessa ilmoitus kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta postitetaan kirjeellä osoitteensa antaneille mielipiteensä lausuneille osallisille. Myös yhdistyksellä on osallisena ollut mahdollisuus koko kaavoitusmenettelyn aikana osallistua osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti asemakaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiasta.

Teatterin tontille on aiemmassa kaavassa osoitettu huomattavan paljon enemmän rakennusoikeutta kuin naapuritonteille. Tontin aiempi rakennusoikeus on tehokkuuslukuna $e=0,74$. Tontille osoitettavassa rakennusoikeudessa huomioidaan korttelin 18 naapuritonttien on pienempi tehokkuus ($e=0,5$), minkä johdosta rakennusoikeus laskee niitä enemmän. Länsipuolen naapuritontin osalta rakennusoikeutta tarkistetaan asemakaavaehdotukseen olemassa olevan rakentamisen mukaisena, jolloin se lisääntyy hieman. Muutos huomioidaan tasapuolisesti myös teatterin tontin rakennusoikeudessa, jolloin se nousee saman verran kaavaluonnoksen tilanteesta.

Rakennusoikeuksien pienentäminen on kaavassa tutkittu kaava-asiakirjoissa ilmoitetuin perustein (muun muassa kaavaselostus ja Rakennusoikeuksien tonttikohtaiset mitoitusperusteet). Rakennusoikeuden osoittamisessa kyseessä olevalle tontille on ollut tavoitteena turvata teatteritoiminnan edellytykset. Valtaosa piha-alueesta on rakennettu ulkokatsomoksi tai se on käytössä näyttämönä. Kumpikaan toiminto ei vaadi mittavaa rakennusoikeutta asemakaavalla osoitettavaksi.

Teatterin päärakennukselle on kaavassa osoitettu laajennusvara tontin koilliskulmaan, missä tilat voivat palvella myös esitysten tukitiloina tarvittaessa.

Huomioidaan mielipiteessä mainitut piharakennukset asemakaavaehdotuksessa rakennusalueena päivitetyn pohjakartan mukaisesti.

2.5 Yksityinen mielipide 5, 7.1.2025

Vanhan kaupungin säilymisen kannalta on ensiarvoisen tärkeää, että koko alue säilyy siinä laajuudessa missä se on vielä jäljellä eikä alueen sisällä ole eriarvoisia alueita, joista osa mahdollistaa jopa purkamisen ja uudisrakentamiselle asetetaan vain "vanhaan mittakaavaan sopiva" -vaatimus. Vanhan kaupungin arvo menetetään vähitellen jos vain Pekkatorin ympäristö on tiukkaan suojeltu alue. Koko vanha puukaupunkialue tarvitsee vahvaan suojeluun ja säilyttämiseen tähtäävän kaavan.

Vanhan Raahen säilymistä ei uhkaa isot rakennusoikeudet vaan uhka on se, miten rakennusoikeudet käytetään, olipa rakennusoikeus suuri tai pieni. Rakennusoikeuksien leikkaaminen tässä mittakaavassa, mitä kaavaan on suunniteltu, ei ole hyväksyttävää. Kaavoituksella ohjataan sitä, miten rakennusoikeus käytetään siten, että Vanhan kaupungin piirteet säilyvät tulevaisuudessakin.

Meillä on tavoitteena, että vähitellen palautamme omistamamme pihapiirit vanhaan ilmeeseensä umpipihapiireiksi. Rakennusoikeuksien leikkaamisen jälkeen tämä ei enää olisi mahdollista. Toivomme, että kaavassa mahdollistetaan pihapiirien tyyllisesti sopiva täydennysrakentaminen vanhan mallin mukaisesti, vanhoille rakennuspaikoille, jotta Langin Kauppiaskartano voisi kertoa tulevaisuudessakin ihmisille elämästä Wanhassa Raahessa mahdollisimman elävästi ja monipuolisesti.

2.5.1 Vastine

Raahen Vanhan kaupungin asemakaavaehdotukseen sisältyvä rakennussuojelu on kokonaisuus, jossa suojelun tasoja on useita. Koko Vanhan kaupungin alue on valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö ja se osoitetaan suunnittelualueen kattavalla rajauksella rky. Paikalla aiemmin olleen kaupungin alue on kiinteä muinaisjäännös (kaupunkiarkeologinen alue, Raahen vanha asemakaava-alue), jonka status on valtioneuvoston 7.11.2024 päätöksellä noussut valtakunnallisesti merkittäväksi. Rajausta osoitetaan asemakaavassa (vark). Näiden merkintöjen mukaisesti tulee rakentamisen luvituksen yhteydessä kuulla museoviranomaista. Se on käytäntönä jo nyt. Rakentamisen ohjauksessa kuullaan siis lisäksi Raahesta vastaavia alueellisia viranomaisia, mikä varmistaa kulttuuriympäristön ja rakennussuojelun tavoitteiden toteutumisen.

Asemakaavan eräänä keskeisenä tavoitteena on suojella Wanhassa Raahen kulttuuriympäristöä osana kaupunkikuvaa. Varsinainen kaupunkikuvassa näkyvä rakennussuojelu osoitetaan rakennuskohtaisin suojelumerkinnöin. Myös aukioita ja hyvin säilyneitä piha-alueita osoitetaan vastaavin merkinnöin. Rakentamista ja tontin käyttöä ohjataan rakentamistapaohjeilla (kolmiomerkintä vk-1) ja kaavan yleisillä määräyksillä. Rakentamista ohjataan

lisäksi asemakaava-alueelle laadittavalla korjaus- ja rakentamistapaohjeella, jota on noudatettava kaavan ohessa. Kaavallisena käytäntönä tämä on hyvä tapa rakennussuojelun näkökulmasta.

Kaavaluonnoksessa käytetty SR käyttötarkoituksmerkintä täydentää rakennussuojelua, mutta se myös vapauttaa käyttötarkoitusta korttelialueella, niin että suojeltujen rakennusten ominaispiirteiden ehdoilla korttelialueen rakennuksiin voi sijoittaa toimintaa monipuolisesti. Merkintää on luontevinta käyttää edustaviin kohdekokonaisuuksiin ja kohteissa, joissa sijainnin tukevana monipuolisia käyttömahdollisuuksia helpoimmin on. SR-1 merkinnän käyttäminen alueella, joka sisältää pelkästään asumista, ei suoraan vahvista rakennussuojelua. Vapaampi käyttötarkoitus voisi tuoda asumisen yhteyteen toimintaa, joka ei sinne luontevasti sovellu. SR-1 merkinnän laajuutta on tarkasteltu aiemmin asemakaavaluonnokseen ja sen laajuus on riittävä.

On totta, että rakennusoikeuksien käyttäminen vaikuttaa kaupunkikuvaan. Merkittävimmin vanhan kaupungin kaupunkikuvaa ovat omiaan muuttamaan eräissä aiemmissa asemakaavoissa sallitut ylimitoitettut ja kaupunkikuvaan yhteensopimattomat rakennusoikeudet. Mieliapiteessä esitetään tarve rakennusoikeuden nostamiselle luonnoksessa esitetystä, jotta pihapiirit kolmella kiinteistöllä voidaan tulevaisuudessa toteuttaa umpipihapiirinä. Umpipihapiirien täydentäminen tukee kaavan tavoitetta kulttuuriympäristön säilyttämiseksi ja noudattaa annettua suositusta täydennysrakentamisen sijoittamiselle. Rakennussuojelualueen (SR-1 merkintä) tonteille ei ole merkitty ohjeellisia rakennusaloja kuin erityistapauksissa, mutta rakennusoikeutta tonteilla on silti käytettävissä. Jäljellä olevan rakennusoikeuden voi tarkistaa tonttikohtaisesti asemakaava-asiakirjoihin liittyvästä taulukosta *Rakennusoikeuksien tonttikohtaiset mitoitusperusteet* (18.11.2025). Rakennusoikeuden toteuttamisessa tulee huomioida myös, mitä valtakunnallisesti merkittävällä kaupunkiarkeologisella alueella (VARK) edellytetään toimenpiteeltä.

Mieliapiteessä mainituilla tonteilla on kaavaluonnoksessa jäljellä käyttänyt rakennusoikeutta yhteensä 407 k-m² (kaavaehdotuksessa 422 k-m² / 186+86+150). Rakennusoikeutta tarkistetaan yhdellä mieliapiteessä esitetyllä tontilla ylöspäin. Rakennusoikeuden sijoittuminen SR-1 tonteilla ratkaistaan aikanaan lupamenettelyssä.

2.6 Yksityinen mieliapide 6, 7.1.2025 (Kempeleen Kunnostus Oy)

Pitää rakennusoikeuden vähentämistä tarpeettomana. Haluaa täydennysrakennuksen alan sijoitettavaksi samaan suuntaan kuin päärakennus kadun varressa.

2.6.1 Vastine

Rakennusoikeuden säilyttämiseen aiemman asemakaavan tasolla ei kiinteistönomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta ole perustetta.

Käännetään ohjeellinen uuden rakennuksen ala (su) pyydetysti. Tontin täydennysrakentamisessa tulee huomioida, että lupaprosessissa kaupunki kuulee alueellista vastuumuseota. Ryhdyttyä suunnittelemaan täydennysrakentamista tulee pyytää ennakoneuvontaa rakennusvalvonnalta.

Mielipiteen esittäjällä on toinen omistus Koulukadun varressa. Rakennusoikeus on kuitenkin tarkasteltu uudelleen tontille toteutuneen rakentamisen mukaisena. Osa sr-merkinnällä osoitetun rakennuksen tiloista ei lupatietojen ja toteutuneen tilanteen vertailussa nykyisellään muodosta kerrosalaa käyttötarkoituksen perusteella. Tilat on kuitenkin mahdollista muuttaa käyttötarkoitukseltaan kerrosalaan kuuluvaksi, joten ne sisällytetään rakennussuojeluperusteiden rakennusoikeuteen. Rakennusoikeus tontilla tarkistetaan mitoitusperusteiden mukaisesti hieman ylöspäin, ja tasapuolisuuden toteutumiseksi sekä kaupunkikuvan kokonaisuuden säilyttämiseksi rakennusoikeutta tarkistetaan mitoitusperusteiden mukaisesti myös korttelirivin naapuritonteilla.

2.7 Yksityinen mielipide 7, 7.1.2025

Pitää pihakatuja hyvänä Pitkänkarinkadulle ja esittää pihakatuja osoitettavaksi myös muualle alueen katualueille Reiponkadulle ja Pekkatorin ympäristöön. Esittää Reiponkadulle ajatuksia käytöstä pihakatuna ja katurakentamisesta (mukulakivet, katupinnan tason laskeminen).

Ehdottaa Pekkatorin pihakatu ympäristön ja Kauppakadun kävely-ympäristöjen linkittämistä.

Pyöräliikenteen sujuvoittamiseksi esittää liikennemerkein sallimaan molempiin suuntiin ajon yksisuuntaisilla kaduilla tieliikennelain mukaisesti. Samoin ehdottaa alueelle pyöräkatuja.

Toivoo pyöräpysäköinnille paikkoja merkittynä kaavaa. Ehdottaa pyöräpysäköintiä varten telineitä kadun reunaan alueelle laajemmin.

Mielipiteessä esitetään parannusehdotuksia myös asemakaava-alueen ulkopuolelle, esimerkiksi pohjoispuolen avoimen alueen ja kokoojaväylien kevyenliikenteen reittien järjestelyille.

2.7.1 Vastine

Kaavaehdotuksessa osoitetaan pihakatumerkintä Pitkänkarinkadun katualueille pitkittäiskatujen väliin sekä Pekkatorille nykyisen katujärjestelyn mukaisesti. Katualueet ovat kaavaehdotuksessa muilta osin kaavamerkintänä tavanomaisista katualueista, jonka järjestelyjä ja rakenteita voidaan tarkastella tarkemmissa katusuunnitelmissa ja liikennejärjestelmäsuunnitelmassa. Mahdollisuudet mukulakivien käyttöön pintamateriaalina ja katupinnan tason laskemiseksi voidaan tutkia katusuunnitelmissa.

Kauppakadulle esitetty kävelykatuosuus sisältyy asemakaavoitukseen liittyvän liikenneselvityksen yhteydessä laadittuun liikenteen tavoitetilään (FCG, 16.9.2021), jossa esitetyt liikenteen kehittämistoimenpiteet tulee suunnitella

tarkemmin alueen tulevaisuudessa katusuunnitelmissa ja liikennejärjestelmäsuunnitelmassa. Kävelykatumerkintää ei osoiteta asemakaavaan, koska sen toteutuminen vaatii yhteissuunnittelua ja sopimista alueen kiinteistöjen kanssa. Vaihtoehtona voidaan selvittää mahdollisuus myös sesonkiaikaiseen ajoneuvoliikenteen rajoittamiseen kesäkaudella tai tapahtumiin liittyen.

Asemakaavoituksen liikenneselvityksessä (FCG, 16.9.2021) todetaan, että pyöräpysäköinnin kehittäminen on oleellinen osa pyöräliikenteen edistämistä. Vanhassa kaupungissa jalkakäytävät ovat pääsääntöisesti melko kaapeita, joten pyöräpysäköinnin järjestäminen niillä voi olla vaikeaa ja heikentää esteettömyyttä. Autojen pysäköintiä kehitettäessä yksisuuntaisilla kaaduilla, voisi autojen pysäköinnin tapaan ajoradalta osoittaa tilaa pyöräpysäköinnille pysäköintiruutujen lomaan. Vaihtoehtoisesti pyöräpysäköintiä voisi sijoittaa Pekkatorille ja kirkon läheisyyteen. Pyöräpysäköintipaikkojen tulisi sijaita riittävän lähellä palveluita, jotta niitä käytetään. Pyöräpysäköinnin osoittaminen asemakaavassa ei ole tarkoituksenmukaista, koska suunnitelmaa niiden sijoittamiseksi ei ole laadittu. Asemakaava mahdollistaa joustavan katusuunnittelun tulevaisuudessa.

Mielipiteessä on esitetty katualueiden ja liikenteen järjestelyjen parantamishdotuksia, jotka tukevat Vanhan kaupungin kulttuuriympäristön kehittämistä käytössä arvokkaana alueena. Mielipiteessä on esitetty parantamishdotuksia myös kaava-alueen ulkopuolelle. Ehdotukset toimitetaan tiedoksi Raahen kaupungin Kuntatekniikan yksikölle, joka voi huomioida ehdotuksia mahdollisuuksien mukaan tulevassa katu- ja liikennejärjestelmäsuunnittelussa.

2.8 Käyty keskustelu Sovelius-säätiön kanssa

Sovelius-säätiön ja kaavoituksen kesken pidettiin etäpalaverina kahden välinen keskustelu 17.10.2025. Palaveriin osallistui Susanna Sovio, jolle säätiön puheenjohtajuus on siirtynyt kesällä 2025. Keskustelussa käytiin läpi asemakaavaluonnoksessa esitetty asemakaavaratkaisu Soveliuksen talon ja Huvimyllyn jakamalla tontilla.

Säätiö suhtautuu kielteisesti kaavaluonnoksessa esitettyyn tonttijakoon.

2.8.1 Vastine

Poistetaan tarpeettomana kaavaehdotuksesta tontille esitetty uusi sitova tonttijako ja ajoyhteys, jotka lisättiin luonnosvaiheessa kaavaan silloin käynnissä olleen Bio Huvimyllyä koskeneen lahjoituskeskustelun perusteella. Tilaanne on siltä osin muuttunut.