RAAHE

KAAVOITUS

Vanhan kaupungin asemakaava

Asemakaavamuutos
Akm 242

Ehdotusvaiheen selostus
25.11.2025

Raahen kaupunki
Kaavoitus

2024

FCG Finnish Consulting Group Oy, 2023

Kannen valokuva © Leena Harju.

Kartat ja valokuvat, ellei toisin mainita, © FCG Finnish Consulting Group Oy.

Vireilletulosta on ilmoitettu	19.1.2019	
Kehittämislautakunta	2.12.2025	§ xxx
Kaupunginhallitus	15.12.2025	§ xxx
Kaupunginvaltuusto	pvm	§ hyväksyminen.

Tämä selostus koskee kaupunginhallituksen 15.12.2025 päätöksellä hyväksyttyä Vanhan kaupungin (Akm 242) asemakaavamuutosehdotusta.

Vanhan kaupungin asemakaava

Vanha kaupunki
Raahen kaupunki

Asemakaavamuutos koskee Raahen
Vanhan kaupungin 1.-4. kaupunginosien korttelialueita sekä niihin liittyviä katu-, puisto- ja lähivirkistysalueita,
Vanhan kaupungin 5. kaupunginosan Koulukatuun rajautuvia korttelialueita ja Miljoonaperän 15. kaupunginosan korttelia 55 ja siihen rajautuvia katu- ja puistoalueita,
Lehmirannan 18. kaupunginosan Palokunnankatuun rajautuvia korttelialueita korttelista 72 sekä niihin rajautuvia puisto- ja katualueita.

Asemakaavamuutos ja sitova tonttijako (Akm 242)

Vanhan kaupunki, 1.–4. kaupunginosien korttelit 1–16 ja osat 5. kaupunginosan korttelista 17, 18, 19, 20 sekä niihin liittyvät katu-, pihakatu-, puisto- ja lähivirkistysalueet.
Miljoonaperä, 15. kaupunginosan kortteli 55 sekä siihen liittyvät katu- ja puistoalueet.
Lehmirannan 18. kaupunginosan katualue.

Kaavoituksesta ja kaavasuunnittelusta vastaa

Raahen kaupunki
Kaavoitus

kaavasuunnittelija Outi Järvinen
puh.: 040 135 6985
sähköposti: outi.jarvinen@raahe.fi

Rakennemallivaiheen kaavaluonnoksen suunnittelusta vastaa

FCG Finnish Consulting Group Oy
Osmontie 34, PL 950, 00601 Helsinki

Projektipäällikkö, arkkitehti Petri Tuormala, YKS-415

Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaava-alueelle sijoittuvat kiinteistöt

Asemakaavamuutos 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.

Asemakaavamuutos 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.

Asemakaavamuutos 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.

Asemakaavamuutos 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.

Asemakaavamuutos 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.

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

Asemakaavamuutos 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.

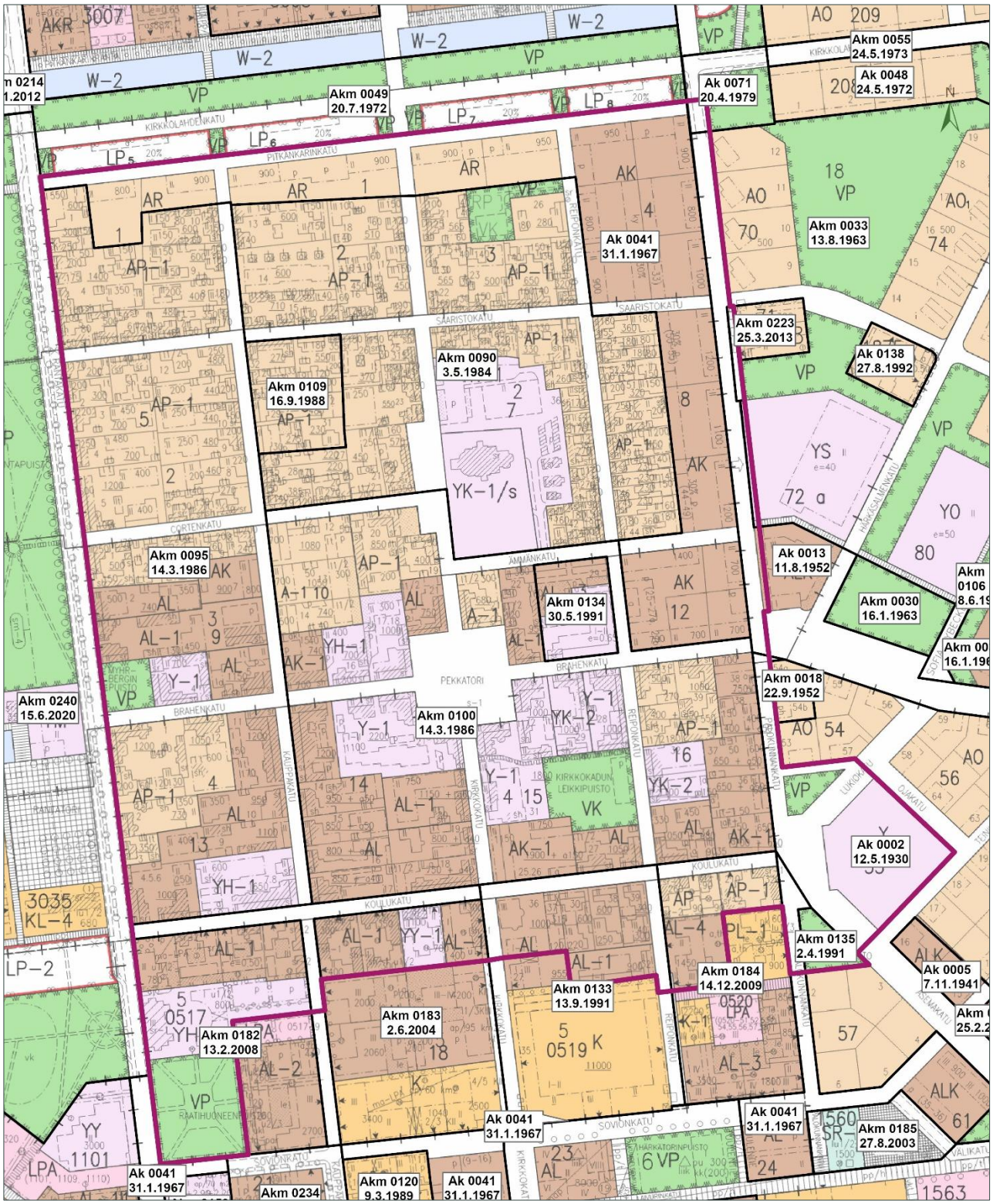
Voimassa olevat asemakaavat

Taulukko 1. Suunnittelualueella voimassa olevat asemakaavamuutokset.

Nro	Asemakaavan nimi	Vahvistettu / hyväksytty
Akm 90	Vanha kaupunki ensimmäinen osa: Kirkonmäki ympäristöineen, asemakaavan muutos	vahvistettu 3.5.1984
Akm 95	Vanha kaupunki toinen osa: Rantakadun korttelit, asemakaavan muutos	vahvistettu 14.3.1986
Akm 100	Vanha kaupunki kolmas osa: Pekkatorin ympäristökorttelit, asemakaavan muutos	vahvistettu 14.3.1986
Akm 109	2. kaupunginosan korttelin 6 tontteja 14, 15, 16 ja 17 koskeva asemakaavan muutos	vahvistettu 16.9.1988
Akm 133	5. kaupunginosan korttelia 19 koskeva asemakaavan muutos	vahvistettu 13.9.1991
Akm 134	3. kaupunginosan korttelin 11 tontin 27 asemakaavan muutos	vahvistettu 30.5.1991
Akm 135	15. kaupunginosanpuistoalueen nimeä koskeva asemakaavan muutos	vahvistettu 2.4.1991
Akm 182	Raatihuoneen korttelin asemakaavan muutos	hyväksytty KV 13.2.2008
Akm 183	5. kaupunginosan korttelin 18 asemakaavan muutos	hyväksytty KV 2.6.2004 ja KHO 31.12.2005
Akm 184	Liikekeskustan korttelin 20 asemakaavan muutos	KV 14.12.2009
Akm 223	Korttelin 71, tontti 8 asemakaavan muutos	hyväksytty KV 25.3.2013

Taulukko 2. Osaa alueesta koskevat vanhat asemakaavat.

Nro	Asemakaavan nimi	Vahvistettu / hyväksytty
Ak 2	Raahen kaupungin asemapiirros	vahvistettu 12.5.1930
Ak 13	Raahen kaupungin XVIII-XX kaupunginosien asemapiirros	vahvistettu 11.8.1952
Ak 33	Raahen kaupungin XVIII, XIX ja XX kaupunginosa, Lehmiranta, asemapiirros	vahvistettu 13.8.1963
Ak 41	Raahe, I - XI, XV kaupunginosat, asemakaavan muutos	vahvistettu 31.1.1967
Ak 71	Raahe, Lehmirannan ja Vilpunkankaan pohjoispuolisten alueiden asemakaava	vahvistettu 20.4.1979



Kuva 1. Ote ajantasa-asemakaavasta ja kaava-alueiden rajauksista. Kuvan kaavat on lueteltu alla olevissa taulukoissa.

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

Suunnittelualue rajautuu jäljempänä mainittuihin asemakaavoihin Ak 2, Ak 13, Ak 41 ja Akm 95 sekä asemakaavoihin *Asemakaavan muutos, joka koskee korttelissa N:o 54*

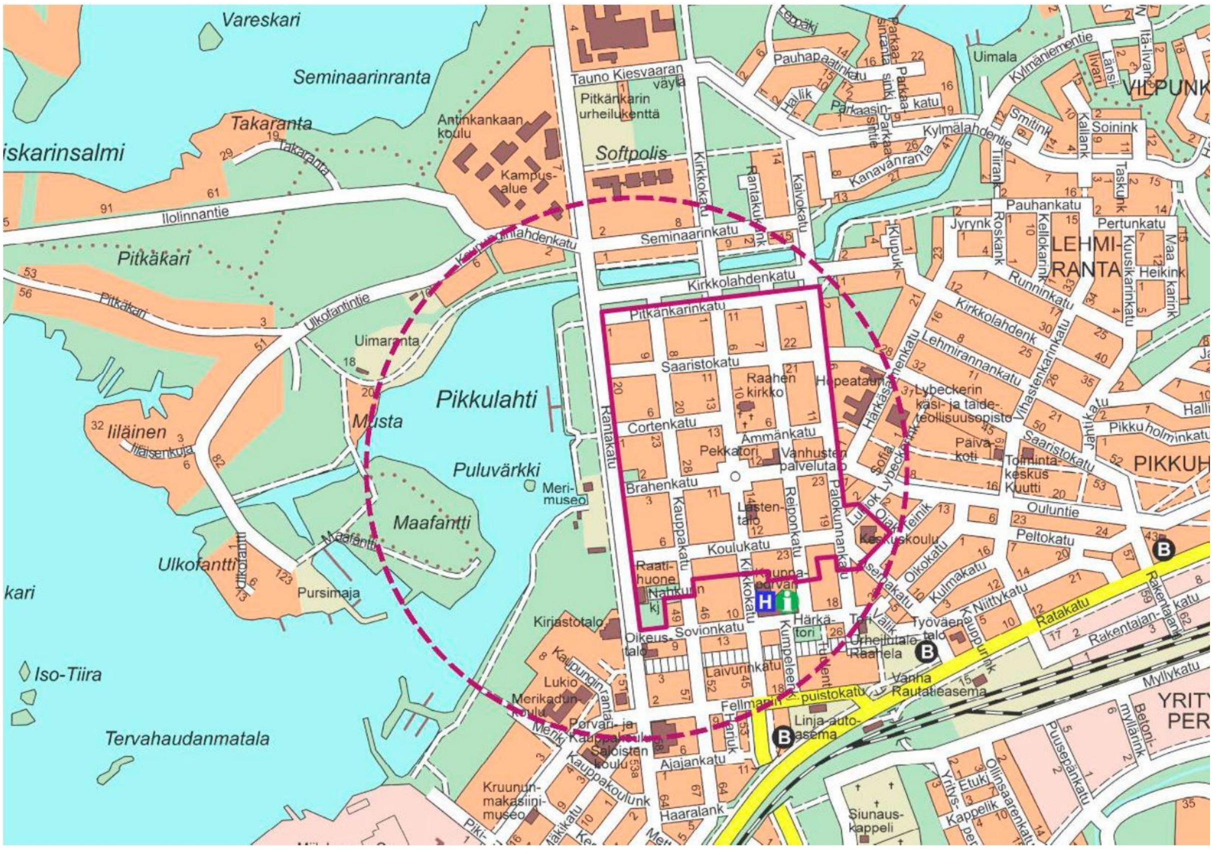
sijaitsevaa tonttia N:o 54 Raahen kaupungin XV kaupunginosassa (Ak 18, vahvistettu 22.9.1952) ja *Raahe, XXX kaupunginosa asemakaava, I kaupunginosan osan asemakaavamuutos* (Ak 49, vahvistettu 20.7.1972). Asemakaavanmuutos liittyy rajautuvan asemakaavan katuverkkoon. Suunnittelualueen ulkopuoliset osat asemakaavasta Akm 95 ja suuri osa asemakaavasta Ak 41 ovat korvautuneet laaditulla *Pikkulahden asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella* (Akm 240), johon suunnittelualue rajautuu.

Suunnittelualueella oli vireillä *Akm 229: Raahen kaupungin 3. kaupunginosan korttelin 9 tontin 12 asemakaavan muutos (Bio Huvimyllyn tontti)*. Akm 229:n kaavaprosessi on lakkautettu ja sen osalta suunnittelukysymykset ratkaistaan nyt laadittavalla asemakaavanmuutoksella.

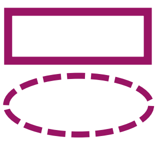
Asemakaavalla muodostuu Vanhan kaupungin 1.-4. kaupunginosien korttelit 1-16, 5. kaupunginosassa Koulukatuun rajautuvat osat kortteleista 17-20 ja 15. kaupunginosan kortteli 55 sekä niihin liittyvät katu- ja puistoalueet.

Asemakaavan alueen sitova tonttijako säilyy.

Kaava-alueen sijainti



Kuva 2. Ote opaskartasta. (Raahen kaupunki, 2023.)



Vanhan kaupungin asemakaavanmuutosalue.

Arvioitu lähialue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia.

Suunnittelualue sijaitsee Raahen kaupungissa, noin puolen kilometrin päässä Raahen rautatieasemasta luoteeseen. Suunnittelualueen rajauksen perusteena on Raahen historiallinen kaupunkialue. Rajaus noudattaa Museoviraston inventoimaa valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön (RKY 2009) alueraja-usta. Suunnittelualue rajautuu lännessä Rantakatuun, pohjoisessa Pitkänkarinkatuun, etelässä Koulukadun varren tontteihin ja osin Sovionkatuun sekä idässä Palokunnankatuun ja Miljoonaperän asuinalueeseen. (Kuva 2.)

Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksen nimi on *Vanhan kaupungin asemakaava* (Akm 242).

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. 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.

Kaavassa tarkastellaan alueen liikennejärjestelmän toimivuutta, ja katu- ja liikennejärjestelyt suunnitellaan palvelemaan kehitettävää kaupunginosaa. Kevyen liikenteen tarpeissa huomioidaan sujuvat yhteydet.

Asemakaavan muutoksessa kaavamerkinnät ja -määräykset tarkistetaan vastaamaan kaavan laadinnan aikana laadittavien selvitysten ja vuorovaikutuksen myötä esiin nousevia tavoitteita. Alueella on sitova tonttijako, jota tarkistetaan asemakaavalla tarvittaessa.

Kuva 3. Näkymä Saaristokadulta Kirkkokadun suuntaan. Kuva: Petri Tuormala, 2020.

Kuva 4. Näkymä Brahenkadulta Rantakadun suuntaan. Kuva: Petri Tuormala, 2020.

Tiivistelmä

Kaavaprosessin olennaiset vaiheet

Ajankohdat ja käsittelyt	Tilaisuuden aiheet ja osallistumismahdollisuudet
KH 12.2.2018 § 27	Kaavoitusaloite on hyväksytty kaavoitusohjelmassa.
KELA 11.12.2018 § 127	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS, 3.12.2018) hyväksyminen ja kaavoituksen vireilletulopäätös. Ehdollisen rakennuskiellon esittäminen KH:lle.
KH 14.1.2019 § 5	Ehdollisen rakennuskiellon asettaminen asemakaavamuutoksen alueelle.
19.1.2019	Kuulutus vireilletulosta ja ehdollisen rakennuskiellon asettamisesta.
28.2.2019	Viranomaistyöneuvottelu käynnistyvästä kaavoitusprosessista.
26.2.2020	Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.
1.6.–31.7.2020	Asukaskysely avoinna verkossa.
20.8.2020	Kutsutyöpaja yrittäjille, luottamushenkilöille ja virkahenkilöille.
6.11.2020	Viranomaistyöneuvottelu asemakaavoituksen selvityksistä.
9.2.2021	Viranomaistyöneuvottelu luontodirektiivilajien selvityksistä (lepakot ja putkilokasvit).
KELA 10.11.2020 § 105	Tarkistetun ja täydennetyn OAS:n esittely.
KELA 10.11.2020 § 106	Ehdollisen rakennuskiellon jatkamisen esittäminen KH:lle.
KH 23.11.2020 § 324	Ehdollisen rakennuskiellon jatkaminen.
25.1.2021	Asemakaavoitusprosessin esittely kaupungin valtuutetuille.
22.5.2021	Infotilaisuus ja teematyöpaja 1, etänä verkossa.
12.5.–31.7.2021	Kaavakävely avoinna verkossa.
30.9.2021	Infotilaisuus ja 2. teematyöpaja. Elinkeinot ja toiminta Wanhassa Raahessa
24.5–27.5.2022	Rakennussuojelu ja asuminen. Paikkatietopohjainen verkkokysely kiinteistöjen kehittämismahdollisuuksista.
2.6.2022	Suunnittelutilanteen ja verkkokyselyn tulosten esittely kaupungin kehittämislautakunnalle.
KELA 14.3.2023 § 47	Luonnosaineiston (rakennemalli) hyväksyntä nähtäville asettamista varten.
20.3.–4.5.2023	Luonnosvaiheen nähtävilläolo palautetta varten.
1.4.2023	Yleisötilaisuus (seminaari).
4.4.2023	Kaavoittajan vastaanotto.
1.6.2023	Viranomaistyöneuvottelu rakennemalliluonnoksesta.
KELA 12.11.2024 § 137	Luonnosaineiston hyväksyntä nähtäville asettamista varten.
21.11.2024–7.1.2025	Luonnosvaiheen nähtävilläolo palautetta varten.
30.11.2024	Yleisötilaisuus (seminaari).
4.12.2024	Kaavoittajan vastaanotto.

Ajankohdat ja käsittelyt	Tilaisuuden aiheet ja osallistumismahdollisuudet
KELA 2.12.2025 KH 15.12.2025	Luonnosvaiheen palautteen käsittely ja ehdotusaineiston hyväksyminen nähtäville asettamista varten.
18.12.2025-2.2.2026	Ehdotusvaiheen nähtävilläolo palautetta varten.
10.1.2026	Yleisötilaisuus (seminaari).
13.1.2026	Kaavoittajan vastaanotto.
Kevät 2026	Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu.
KH	Ehdotusvaiheen palautteen käsittely ja ehdotuksen esittäminen valtuuston hyväksyttäväksi.
KV	Asemakaavan hyväksyminen.
	Asemakaava on lainvoimainen 30 vrk kuluttua.

Kaavoitusprosessia ja vuorovaikutuskäytäntöjä kuvaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) valmistui 3.12.2018 ja se asetettiin tarkennettuna nähtäville vireilletulokuulutuksen yhteydessä 19.1.2019. OAS:a täydennettiin ja tarkennettiin kaavoitusprosessin osalta 23.10.2020. Asiakirjaa täydennetään kaavoitusprosessin edetessä esimerkiksi julkisia nähtävilläoloja varten.

Asemakaavamuutosta koskeva aineisto asetetaan nähtäville kaupungin ilmoitustaululle osoitteessa Rantakatu 50, Raahe (raatihuone) ja kaupungin verkkosivulle osoitteeseen www.raahe.fi/kaavoitus/vireilla_olevat_asemakaavat. Nähtävilläolojen aikana on osallisilla mahdollisuus esittää mielipiteensä asemakaava-aineistosta.

Asemakaavamuutosta koskeva luonnosvaiheen aineisto oli rakennemallina kehittämislautakunnan 14.3.2023 § 47 päätöksellä julkisesti nähtävillä aikavälillä 20.3.–4.5.2023. Rakennemallivaihtoehto laadittiin konsulttityönä Raahen kaupungin kaavoituksen ohjaamana.

Asemakaavamuutosta koskeva luonnosvaiheen aineisto on kehittämislautakunnan 12.11.2024 § 137 päätöksellä julkisesti nähtävillä aikavälillä 21.11.2024–7.1.2023. Luonnoksen laatimisesta on vastannut Raahen kaupungin kaavoitus.

Ehdotus Vanhan kaupungin asemakaavaksi asetetaan kaupunginhallituksen päätöksellä nähtäville vuoden 2025 lopussa julkista kuulemista (AKL 65§ ja MRA 27§) varten. Nähtävilläoloaikana järjestetään osallisten informointia ja kuulemista varten yksi yleisötilaisuus.

Asemakaavaa käsittelevät elimet ovat kehittämislautakunta, kaupunginhallitus ja kaupunginvaltuusto. Asemakaavanmuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Asemakaavan keskeinen sisältö

Alue osoitetaan asemakaavalla yleiskaavaa noudattaen pääosin pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, jolle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Kaavoituksen yhteydessä on myös tutkittu alueen täydennysrakentamismahdollisuuksia.

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 kaavaprosessin aikana maastotarkastelun, tehtävien selvitysten ja osallisten kuulemisten pohjalta. Aluetta koskevia olemassa olevia selvityksiä on myös hyödynnetty 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 asetettu ehdolliseen rakennuskieltoon, jonka perusteella purkaminen ja uudisrakentamiseen verrattava rakentaminen kielletään kaavan laadinnan ajan. Nykyiset olemassa olevat toiminnot alueella voivat jatkua ennallaan.

Alueen tonttijako muodostetaan asemakaavalla sitovaksi.

Asemakaavan toteuttaminen

Alueella on toteutettu tonttijako. Kaavan mukaiset uudet kiinteistöt muodostetaan kaavan saatua lain voiman. Alueen täydennysrakentaminen tulee tapahtumaan pääasiassa yksityisten maanomistajien toimesta ja aikataululla.

Asemakaavassa ei esitetä merkittäviä muutoksia ajoneuvo- tai kevytliikenneverkkoon. Kaupunki vastaa yleisiin alueisiin kohdistuvien parannusten toteutuksesta ja ylläpidosta. Teknisen huollon verkostoihin ja laitteisiin aiheutuvat muutokset toteutetaan tarvittaessa.

Sisällys

Perus- ja tunnistetiedot II

Asemakaava-alueelle sijoittuvat kiinteistöt II

Voimassa olevat asemakaavat III

Kaava-alueen sijainti V

Kaavan nimi ja tarkoitus VI

Tiivistelmä VIII

Kaavaprosessin olennaiset vaiheet VIII

Asemakaavan keskeinen sisältö IX

Asemakaavan toteuttaminen X

1 Lähtötiedot 1

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 1

1.1.1 Alueen yleiskuvaus 1

1.1.2 Rakennettu ympäristö 2

1.1.3 Liikenne 7

1.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot 9

1.1.5 Luonnonympäristö 11

1.1.6 Maanomistus 13

1.2 Suunnittelutilanne 13

1.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja säädökset 13

1.2.2 Kaava-aluetta koskevat päätökset 23

1.2.3 Kaava-aluetta koskevat selvitykset 26

2 Työn vaiheet 27

2.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 27

2.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 27

2.3 Osalliset 27

2.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus 28

2.4.1 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 28

2.4.2 Kaavoituksen käynnistäminen 28

2.4.3 Vireilletulo 28

2.4.4 Luonnosvaihe 28

2.4.5 Ehdotusvaihe 29

2.4.6 Viranomaisyhteistyö 29

2.5 Tilaisuudet ja osallistumisen mahdollisuudet 30

2.5.1 Aloitusvaiheen osallistaminen 30

2.5.2 Valmisteluvaiheen työpajat 30

2.5.3 Asemakaavaluonnosta esittelevät yleisötilaisuudet 34

2.5.4 Ehdotusvaiheen osallistaminen ... 35

3 Työn tavoitteet ... 36

3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet ... 36
3.1.1 Kaupungin asettamat tavoitteet ... 36
3.1.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet ... 36
3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen ... 38
3.2.1 Kaupungin tavoitteet ... 38
3.2.2 Osallisten tavoitteet aloitusvaiheessa ... 38
3.2.3 Osallisten tavoitteet valmisteluvaiheessa ... 40
3.2.4 Osallisten tavoitteet asemakaavaluonnoksesta ... 44
3.2.5 Osallisten tavoitteet asemakaavaehdotuksesta ... 45

4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehtotarkastelu ... 46

4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta ... 46
4.1.1 Täydennysrakentamisen määrä ja mitoitusperiaatteet ... 46
4.1.2 Liikennejärjestelmän kehittämistoimenpiteet ... 46
4.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet ... 49

5 Asemakaavan kuvaus ... 52

5.1 Kaavan rakenne ... 52
5.1.1 Rakentamisen mitoitus ... 52
5.1.2 Asemakaavamuutoksen rakennusoikeus ... 55
5.2 Aluevaraukset ... 55
5.2.1 Korttelialueet ... 55
5.2.2 Muut alueet ... 56
5.2.3 Suojelumerkinnät ... 57
5.2.4 Rakentamistapa ... 61
5.2.5 Yleiset määräykset ... 62
5.3 Kaavamerkinnät ja –määräykset ... 64
5.4 Nimistö ... 64

6 Asemakaavan vaikutukset ... 65

6.1 Vaikutukset historiaan ... 65
6.1.1 Vaikutukset valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön ... 65
6.1.2 Vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön ... 65
6.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ... 65
6.2.1 Rakennusoikeus ja korttelirakenne ... 65
6.2.2 Kaupunkikuvalliset vaikutukset ... 66
6.3 Vaikutukset alueen yrityksiin ja palveluihin ... 67
6.4 Liikenteelliset vaikutukset ... 68

6.4.1 Pysäköinti ... 68
6.4.2 Liikenteen toimivuus ... 68
6.4.3 Jalankulku ja pyöräily ... 68
6.4.4 Joukkoliikenne ... 69
6.5 Sosiaaliset vaikutukset ... 69
6.6 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ... 70
6.6.1 Direktiivilajit ... 70

7 Asemakaavan toteutus ... 71

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ... 71
7.1.1 Kadut ja yleiset alueet sekä verkostot ... 71
7.2 Toteutuksessa erityisesti huomioitavat asiat ... 71
7.2.1 Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö ... 71
7.2.2 Valtakunnallisesti merkittävä kaupunkiarkeologinen alue ... 71
7.2.3 Rakennussuojelusta annetuilla laeilla suojellut kohteet ... 72
7.2.4 Uudistettu rakentamislaki ... 72
7.2.5 Luonnonympäristö ... 74
7.2.6 Hulevedet ... 75
7.3 Rakentamisen ohjaus ... 75
7.3.1 Rakennusvalvonnan ohjaus ja neuvonta ... 75
7.3.2 Rakennushankkeen aloitus ... 76
7.3.3 Korjaus- ja rakentamistapa ... 77
7.4 Apua toteutuksen suunnitteluun ... 77
7.4.1 Korjausneuvontaa ... 77

8 Liitteet ... 79

Liite 1: Seurantalomake ... 81
Liite 2: Kaupunkiarkeologisen alueen luokituskartta (Museovirasto) ... 83
Liite 3: Arvohierarkia, arvoalueet ja muutosherkkyys ... 85
Liite 4: Vanha kaupunki, rakennetun ympäristön inventoidut kohteet ... 87
Liite 5: Tonttikartta vuodelta 1915, digitoitu ... 91
Liite 6: Maastonmuodot ... 97

Asemakaavaa koskevat asiakirjat

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), tarkistettu 25.11.2025.
- Luonnosvaiheen kuuleminen, palaute ja vastine, raportti 25.11.2025.
- Rakennusoikeuksien mitoittaminen tonttikohtaisesti, tarkistettu 25.11.2025.
- Korjaus- ja rakentamistapaohje, 17.11.2025.
- *Vanhan kaupunki (Akm 242)*, asemakaavamuutosehdotuksen selostus, 25.11.2025.
- *Vanhan kaupunki (Akm 242),* asemakaavamuutos, asemakaavakartta ja –kaavamerkinnät, ehdotus 25.11.2025.

Selvitykset ja raportit

- Asukaskyselyn tulokset, 17.8.2020.
- Teemavaiheen osallistamistilaisuuksien raportit, neljä tilaisuutta tai kyselyä.
- Kaupunkikuvallinen selvitys, 9.1.2021.
- Rakennusoikeus- ja mitoitustarkastelu, 5.9.2024.
- Liikenneselvitys, 16.9.2021.
- Liikenneselvityksen teemakartta, Liikenteen tavoitetila, 16.9.2021.
- Korttelikohtainen inventointi, 10.5.2021.
- Korttelikohtaisen inventoinnin teemakartta, *Arvohierarkiat, arvoalueet ja muutosherkkyys*, 10.5.2021.
- Rakennetun ympäristön inventointi 2021, tarkistettu 25.11.2025.
- Kasvillisuusselvitys, 23.10.2020.
- Kasvillisuusinventointi, 9.9.2021.
- Lepakkoselvitys, 5.4.2022.
- *Raahe, Vanha-kaupunki, Ohjeilta talonomistajille*. Raahen kaupunki 1986.
- Ensimmäisen luonnosvaiheen kuuleminen, palaute ja vastine, raportti 5.11.2024.

Voimassa olevat kaavat ja suunnittelua ohjaavat asiakirjat

- Valtioneuvosto, 2017. *Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet*. Valtioneuvoston päätös 14.12.2017.
- Pohjois-Pohjanmaan liitto. *Pohjois-Pohjanmaan energia ja ilmastovaihemaakuntakaava.* Maakuntavaltuusto hyväksynyt 27.5.2025 § 5. Maakuntahallitus määrännyt tulemaan voimaan18.8.2025 § 92 ennen lainvoimaa (AKL 201 §).
- Pohjois-Pohjanmaan liitto. *Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmä*: *Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava*, maakuntavaltuusto 2.12.2013, YM 23.11.2015, *Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava*, maakuntavaltuusto 7.12.2016 ja *Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava*, maakuntavaltuusto 11.6.2018 (Lainvoimainen 17.1.2022 KHO:n hylättyä viimeisen valituksen).
  - Vaihemaakuntakaavat ovat uudempia kuin yleiskaava ja niitä noudatetaan asemakaavan laadinnan ohjeena, mikäli ne poikkeavat yleiskaavasta.
- *Raahe 2030, keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava* on hyväksytty Raahen kaupunginvaltuustossa 11.4.2007 § 20. Se on oikeusvaikutteinen ja sitä noudatetaan asemakaavan laadinnan ohjeena.

1 Lähtötiedot

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen pinta-ala on 32,65 ha, ja se käsittää Vanhan kaupungin ruutukaava-alueen. Alueelle ovat tunnusomaisia pienipiirteiset ja matalat puukorttelit, joiden reunoilla uudemmat rakennukset muodostavat muusta ympäristöstä selkeästi erottuvia korttelialueita.

Vanhan kaupungin nykyinen kaupunkirakenne noudattaa edelleen ensimmäisten ruutukaavojen korttelirakennetta, jossa rakennukset rajaavat tiukasti suorakulmaista katuverkkoa. Asemakaavassa katujen linjaus on säilynyt vanhan ruutukaavan mukaisena. Katuverkko on hyvin suorakulmainen ja säännönmukainen. Katujärjestelyt palvelevat alueen sisäistä liikennettä sekä läpikulkuliikennettä.

Alueen käyttö painottuu enenevässä määrin asumiseen. Tällä hetkellä sekä yksityiset että julkiset palvelut ovat keskittyneet Vanhan kaupungin eteläosaan Koulukadun, Kauppakadun, Kirkkokadun ja Brahenkadun varteen. Valtaosa kaupallisista palveluista sijoittuu kuitenkin alueen eteläpuolelle, liikekeskustan alueelle, josta palvelurakenne on viime vuosina laajentunut myös Kokkolantien ja Ouluntien suuntiin.

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

Kuva 5. Suunnittelualueen ympäristöä ortoilmakuvassa. (© Maanmittauslaitos 2019.)

1.1.2 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne kaava-alueella

Vanhan kaupungin väestötietoja on tutkittu Tilastokeskuksen alkuvuoden 2025 tuoreimmista julkaisuista, jotka olivat tilastolajista riippuen vuosilta 2022 ja 2023. Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2023 alueella oli 986 asukasta. Marraskuussa 2025 asukasmäärä oli 1 015 henkilöä.

Vuoden 2023 tilanteessa Vanhan kaupungin väestöstä nuoria aikuisia ja muita työikäisiä on yhteensä 553 ja yli 64-vuotiaitten määrä on 356. Alueella on lisäksi 77 alle täysi-ikäistä lasta ja nuorta. Väestöstä vuoden 2021 tilastotiedosta työllisten osuus oli 33,5 %, opiskelijoita oli 6,7 % ja eläkeläisiä 42,4 %. Vuonna 2022 alueen asukkaista noin sadalla oli korkea-asteen koulutus ja noin kahdella sadalla keskiasteen koulutus.

Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2022 alueella oli 849 asuntoa, joista omistusasuntoja 401 ja vuokra-asuntoja 292. Asunnoista oli yksiöitä tai kaksioita yhteensä 624, kolmioita 146 kappaletta ja perheasuntokokoa 4-5 huonetta ja keittiö on yhteensä 78. Alueella on lisäksi yksi asunto, jonka huoneluvusta ei ole tietoa tilastossa. Alueella asuu 692 perhekuntaa. Niistä 1-2 henkilön perhekuntia oli 647 ja kolmen tai enemmän henkilön perhekuntia 45.

Kuva 6: Päärakennukset, aidat ja portit rajaavat vehreitä piha-alueita. Kuva: Petri Tuormala, 2020.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueen tiivis yhdyskuntarakenne kiinnittyy saumattomasti ympäröivien alueiden kaupunkirakenteeseen ja katuverkkoon. Kaupallisten palveluiden painopiste sijoittuu alueen eteläpuolelle liikekeskustan alueelle.

Kaupunki-/ taajamakuva

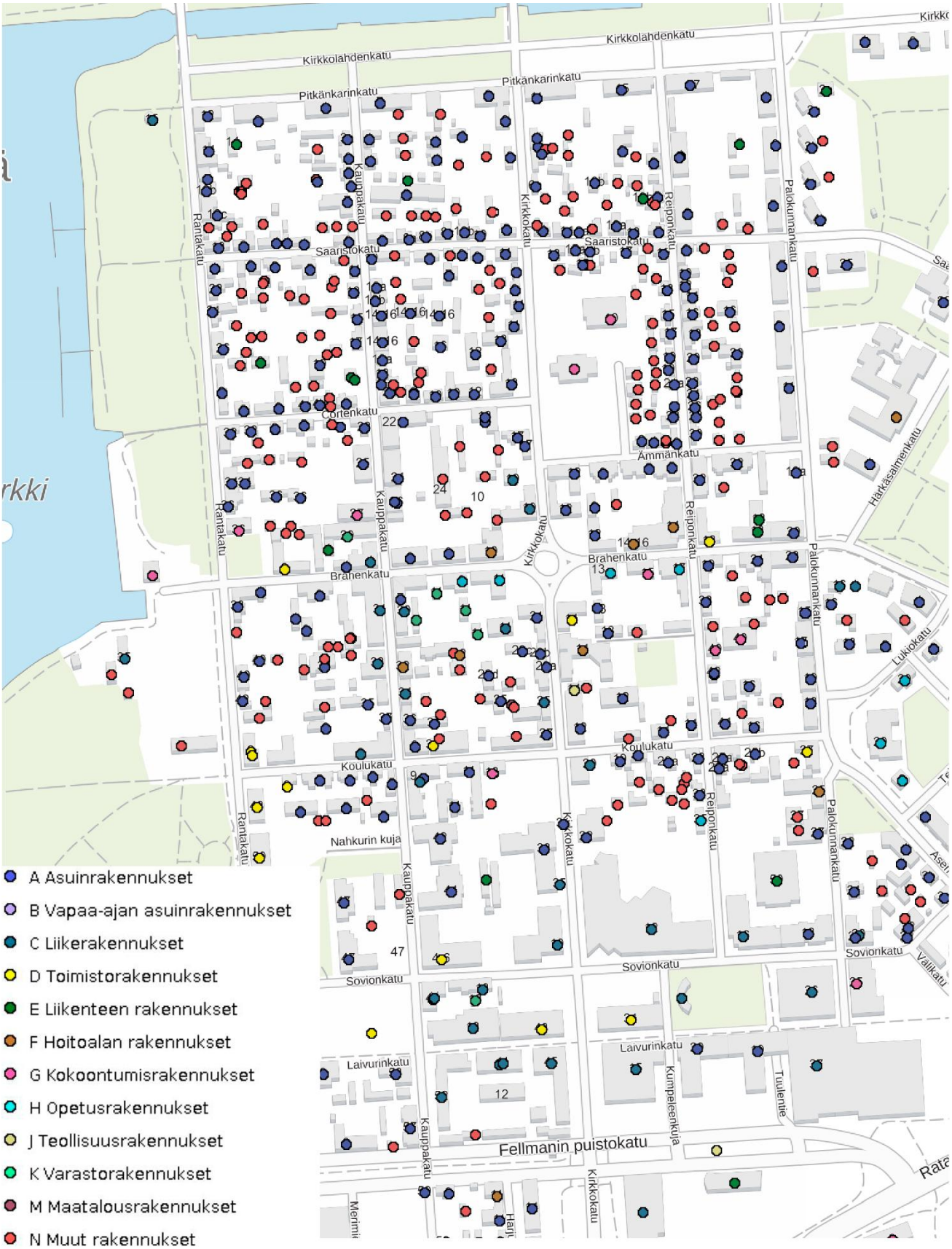
Alueelle on ominaista umpikorttelirakenne ja pitkänmallinen ja kapea tontti, jossa 1800-luvun matalat ja pääosin yksikerroksiset puutalot rajaavat pelkistettyä katutilaa ja muodostavat pitkiä ja suoria katunäkymiä.

Alueen asemakaavojen uudistukset ja pyrkimys tehokkaampaan rakentamiseen on havaittavissa erityisesti alueen ulkoreunoilla, joissa korttelirakennetta on täydennetty 1967 vahvistetun asemakaavan perusteella. Alueen reunoilla vuoden 1967 asemakaavan mukainen uudempi rakennuskanta on pääosin kaksikerroksista ja asettuu samaan suorakulmaiseen koordinaatistoon kuin puutalokorttelit.

Asuminen

Alueen asuntorakentaminen painottuu puutalojen muodostamiin umpikortteleihin, jossa näyttävimmät päärakennukset on perinteisesti sijoitettu kadun varteen ja talousrakennukset korttelialueiden sisälle. Sisäpihoille on muodostunut näin useamman pienemmän rakennuksen kokonaisuuksia, joissa toiminnot on hajautettu eri rakennuksiin, ja ne muodostavat puukaupunkiympäristölle ominaista pienimittakaavaista ympäristöä.

Kuva 7. Alueen keskeisiä julkisia maamerkkirakennuksia ovat alueen keskivaiheille sijoittuva kirkko (ylhäällä oikealla), itäreunaan sijoittuva, itäreunaan sijoittuva Raahen keskuskoulu (ylhäällä vasemmalla, kuvat ylärivi: Petri Tuormala, 2020.), Pekkatorin keskusaukio (alhaalla vasemmalla, kuva: Kirsti Vähäkangas) sekä raatihuone (alhaalla oikealla, kuva: Tarmo Somero)



Kuva 8. Rakennusten käyttötarkoitus suunnittelualueella. Asuinrakennukset sekä niihin liittyvät talous-rakennukset (muut rakennukset) painottuvat alueen pohjoisosissa. Lähde: Elinympäristön tietopalvelu Liiteri.

Puisto- katu- ja aukiotilat

Kaupunkirakennetta jäsentävät avoimet kaupunkitilat, kuten puistot ja toriaukiot, joiden tunnistettavuutta lisäävät näkymäakseleiden päähän ja reunoille sijoittuvat maamerkkirakennukset.

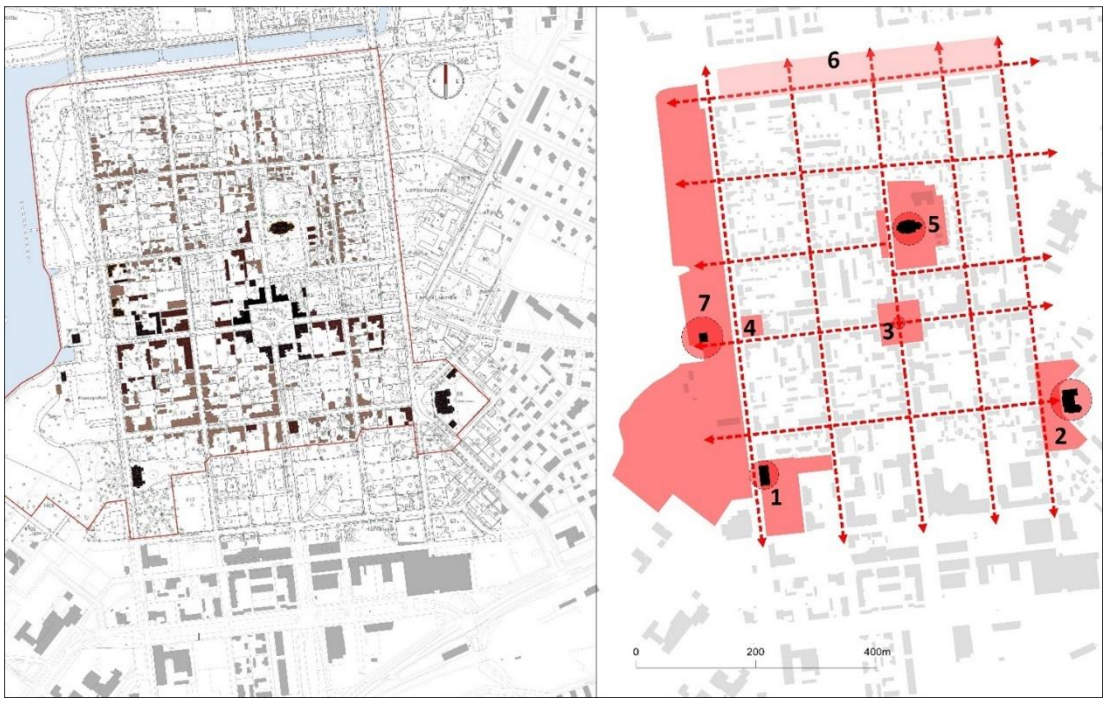
Pekkatori (alla olevassa kuvassa kohde numero 3) on Vanhan kaupungin keskeinen aukiotila, joka jäsentää ruutukaavan tasaisen toistuvaa korttelirakennetta. Julkisia maamerkkirakennuksia ovat myös alueen keskivaiheille sijoittuva kirkko (5) ja itäreunaan sijoittuva Raahen keskuskoulu (2), joka muodostaa hienon ja tunnistettavan maamerkin kadun päätteeksi.

Länsipuolella katujen päätteenä avautuvat puisto- ja merinäkymät muodostavat vastakohdan tiiviille korttelirakenteelle. Meren puolelle sijoittuva Raatihuone (1) sekä rantaan sijoittuva museorakennus (7) ovat myös Vanhan kaupungin tunnistettavia maamerkkirakennuksia.

Pohjoisessa Kauneuskanava (6) erottaa Vanhan kaupungin muusta taajamarakenteesta. Näkymät ja kulkuyhteydet jatkuvat suorakulmaisesti siltojen yli kanavan pohjoispuolelle.

Alueen itäpuolella kaupunkikuvaa hallitsee väljä ja vehreä pientaloalue, joka poikkeaa Vanhan kaupungin kaupunkirakenteesta.

Eteläpuolella kaupunkikuvaa leima liikekeskustan uudempi rakennuskanta, joka poikkeaa mittakaavaltaan ja rakentamistyyliltään merkittävästi puukaupunkiympäristön kaupunkikuvasta.



Kuva 9. Vasemmanpuoleiseen kuvaan on korostettu alueen rakennushistoriallisesti merkittävät suojelukohteet. Oikeanpuoleisessa kuvassa on esitetty keskeiset aukiotilat sekä maamerkkirakennukset. Kuva vasemmalla: Wanha Raahe kuntoon -hanke. Kuva oikealle: Kaupunkikuvaselvitys (FCG, 2021).

Palvelut

Suunnittelualueella sekä yksityiset että julkiset palvelut ovat keskittyneet Vanhan kaupungin eteläosaan Koulukadun, Kauppakadun, Kirkkokadun ja Brahenkadun varteen.

Pääosa kaupallisista palveluista on kuitenkin painottunut suunnittelualueen eteläpuolella liikekeskustan alueelle. Tärkeät pääkadut, kuten Rantakatu, Kauppakatu, Kirkkokatu ja Reiponkatu liittävät Vanhan kaupungin toiminnot liikekeskustan ympäristöön.

Vanhan kaupungin keskeisenä pääkatuna toiminut Kauppakatu oli 1960-luvulle saakka Raahen aktiivinen kauppakeskusta. Se muodostaa vielä kaupunkirakenteessa helposti hahmotettavan kaupallisen akselin.

Kauppakadulla katutasoon avautuvat vanhat liiketilat ovat suurelta osin tyhjillään, mikä osaltaan heikentää koko Vanhan kaupungin vetovoimaa ja kaupunkiympäristön kiinnostavuutta.

Kävelijän näkökulmasta liiketilat ja palvelut sijoittuvat nykytilanteessa erilleen toisistaan, eikä yhtenäistä kauppakatua tai -aukiota voi Vanhassa kaupungissa hahmottaa.

Palvelurakenne on viime vuosina laajentunut myös Kokkolantien ja Ouluntien suuntiin. Kaupallisten palveluiden siirtyminen pääteiden varteen on heikentänyt liikekeskustan asemaa asiointi- ja palvelualueena ja sen myötä kaupungin koko ydinkeskustan merkitystä.

Kuva 10. Vasemmalla: Kauppakadulla vanhojen liiketilojen suuret ikkunat avautuvat katutilaan. Oikealla: Katujulkisivu Kirkkokadulta, Kuvat: Minttu Kervinen, 2020

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella rakennusten käyttötarkoitus painottuu asumiseen ja valtaosa lähialueen työpaikoista sijoittuu suunnittelualueen eteläpuolelle liikekeskustan alueelle. Vanhan kaupungin alueelle sijoittuu kuitenkin jonkin verran majoitustoimintaa sekä yksittäisiä liike- ja palvelurakennuksia, kuten kahviloita ja pienyrityksiä.

Alueen julkisia palveluja ovat mm. Raahen kirkko ja seurakuntakoti sekä muiden seurakuntien kirkolliset rakennukset. Alueelle sijoittuu myös Raahen seudun hyvinvointikuntayhtymän ylläpitämä päivätoimintakeskus.

Raahen Raatihuone sijoittuu alueen eteläreunaan ja muodostaa yhdessä Raatihuoneen puiston kanssa tunnistettavan reunan vanhan kaupungin puutalokortteleille.

Suunnittelualueen itäreunaan sijoittuu Raahen keskuskoulu, joka on noin 250 oppilaan alakoulu.

Suunnittelualueen eteläosaan, Koulukadun varteen sijoittuu Raahen teatteri.

1.1.3 Liikenne

Katuverkko

Suunnittelualueen katuverkon rakenne perustuu ruutukaavaan, joten katuverkko on hyvin suorakulmainen ja säännönmukainen. Vanhaa kaupunkia ja liikekeskustaa kehämäisesti kiertävät pää- ja kokoojakadut välittävät liikennettä ympäröivien alueiden välillä. Ne ovat liikennemääriltään vilkkaimpia katuja suunnittelualueen ympäristössä. Vanhan kaupungin sisäiset kadut ovat pääasiassa asumisen sekä asiointi- ja vierailuliikenteen käytössä ja rauhallisen liikkumisen aluetta, vaikka kaduilla on myös jonkin verran läpiajoliikennettä. Vanhan kaupungin katuverkko koostuu sekä kaksi- että yksisuuntaisista kaduista.

Liittymien tasa-arvoisuus rauhoittaa osaltaan liikennettä Vanhassa kaupungissa. Rakennukset ovat kiinni kaduissa, joten näkemät liittymissä ovat rajoittuneet. Liittymiä on lähestyttävä alhaisella ajonopeudella, jotta ollessaan väistämisvelvollinen saa ajoneuvon tarpeen mukaan pysäytettyä.

Kevyt liikenne

Suunnittelualuetta ympäröivä jalankulku- ja pyöräilyväylien verkko on kattava ja Vanhan kaupungin alue on saavutettavissa eri puolilta Raahea jalankulku- ja pyöräilyväyliä pitkin. Suunnittelualueella pyöräliikenne sijoittuu pääsääntöisesti ajoradalle ja ajoratoja reunustavat pääosin jalkakäytävät, jotka ulottuvat kiinni rakennuksiin. Vanhaa kaupunkia ympäröivillä pääkokoojakaduilla on perusteltua erotella pyöräliikenne autoliikenteestä. Vanhan kaupungin sisäisillä kaduilla nopeusrajoitus on 30 km/h ja liikennemäärät ovat maltillisia, joten pyöräliikenne on tarkoituksenmukaista järjestää ajoradalla.

Liikennemäärät

Liikennemääriltään vilkkaimpia katuja ovat pää- ja kokoojakadut Vanhan kaupungin ja keskustan ympärillä sekä liikekeskustan sisällä olevat Sovionkatu ja Kirkkokatu.

Suunnittelualueen liikenneverkon välityskyky on liikennemäärille riittävä, eikä suunnittelualueelta ole tiedossa liikenteen toimivuuteen tai sujuvuuteen liittyviä ongelmia.

Pysäköinti

Suunnittelualueella ei ole erillisiä pysäköintiin varattuja korttelialueita, vaan pysäköinti tapahtuu pääsääntöisesti tonteilla. Osassa kortteleista pysäköintiä on kuitenkin jäsennelty osoittamalla pysäköimispaikat asemakaavassa. Pysäköinti on sallittua myös niillä Vanhan kaupungin kaduilla, joille ei ole asetettu pysäköintikieltoa. Vanhassa kaupungissa esimerkiksi asiointi- ja vierailupysäköinnin on tapahduttava kaduilla, koska tonteilla ei pääsääntöisesti ole sille tilaa eikä yleisiä pysäköintialueita ole.

Vanhan kaupungin kadut ovat pääsääntöisesti kaksikaistaisia, vaikka osa kaduista onkin yksisuuntaisia. Suurimmalla osalla suunnittelualueen kaduista pysäköintipaikkoja ei ole varsinaisesti merkitty, vaan toista ajokaistaa voidaan hyödyntää pysäköintiin, ellei sitä ole kielletty.

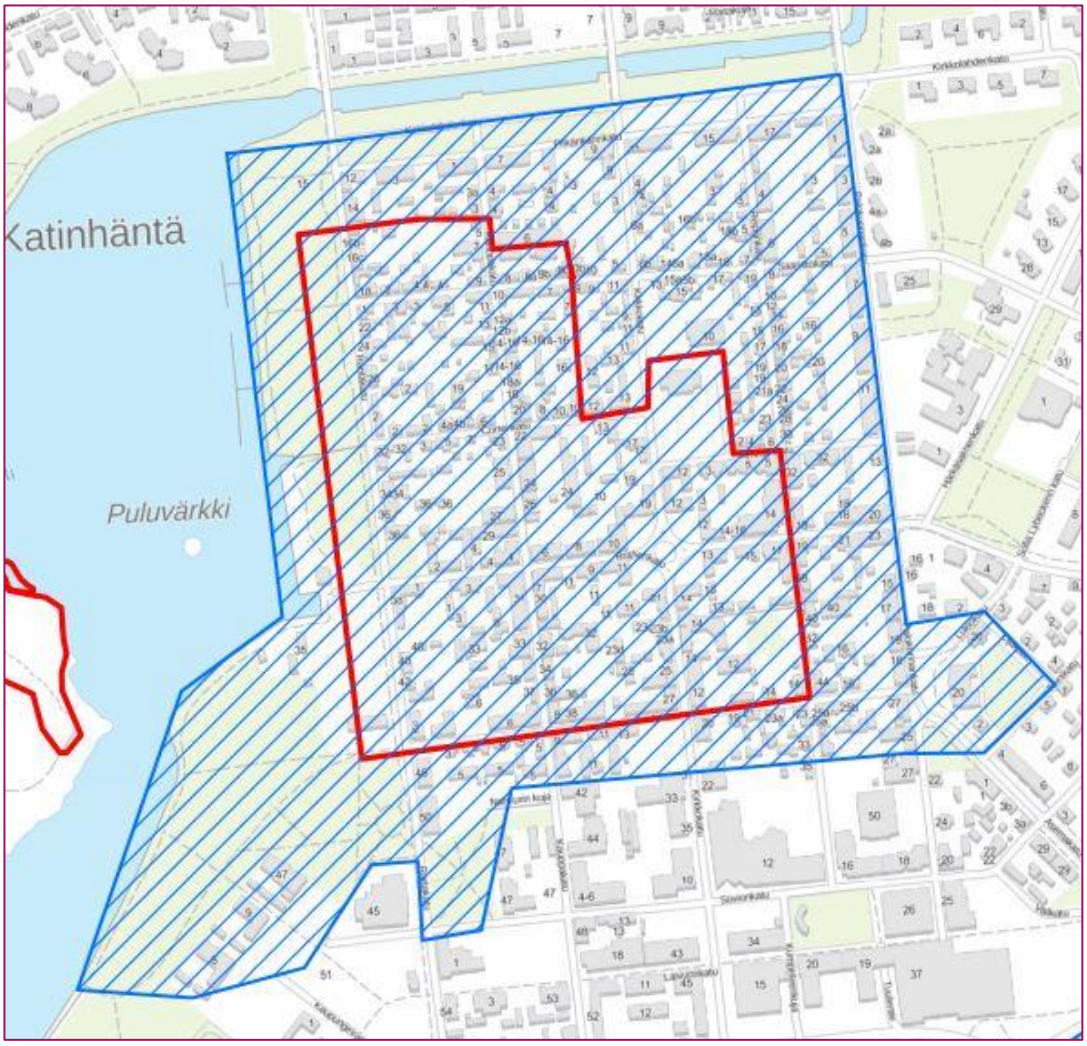
Kuva 11. Pysäköintiä Kauppakadulla. (Kuva: Minttu Kervinen, 2020.)

Joukkoliikenne

Raahessa on paikallisliikennettä kahdella bussilinjalla. Linjat palvelevat pääosin koulu- ja työmatkaliikennettä ja esimerkiksi viikonloppuisin paikallisliikennettä ei ole. Lisäksi Raahessa on käytössä kantakaupungin kutsubussi. Kutsubussi palvelee maanantaista lauantaihin, arkipyhinä ei ole liikennöintiä.

1.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alue on kulttuuriympäristönä erityisen arvokas. Valtakunnalliset arvot löytyvät aluekokonaisuudesta ja sen historiasta sekä rakennussuojelulailla suojelluista kohteista. Maakunnallisia ja paikallisia arvoja löytyy lisäksi alueen yksittäisistä rakennuskohteista ja pihapiireistä.



Kuva 12. Taustakartan päällä näkyvät tasot ovat Museoviraston aluerajaukset kiinteät muinaisjäännökset (punainen) ja valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY (sininen ja viivarasteri). (Lähde: MV, Paikkatietoaineisto.)

Kaupunkiarkeologinen alue

Osa suunnittelualueesta kuuluu kaupunkiarkeologiseen alueeseen *Raahen vanha asemakaava-alue* (MV id 1000007480). Alue luetaan kiinteäksi muinaisjäännökseksi. Muinaisjäännöksen alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen tai muu siihen kajoaminen on kielletty ilman muinaismuistolain (295/63) mukaista lupaa. Kaupunkiarkeologinen alue on jaettu luokkiin säilyneisyytensä perusteella. Tämän selostuksen liitekarttana on Museoviraston kaupunkiarkeologiseen in-

ventointiin sisältyvä luokituskartta. Alueesta on tarkemmin julkaisussa, Raahe–Brahestad, Kaupunkiarkeologinen inventointi (Museovirasto 2001, https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=129.144393)

Kaupunkiarkeologinen alue on kiinteä muinaisjäännös. Kaupunkiarkeologista aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on aina pyydettävä lausunto alueelliselta vastuumuseolta muinaismuistolain (295/1963) ja museolain (314/2019) mukaisesti. Toimivaltainen alueellinen vastuumuseo on Pohjois-Pohjanmaan museo. Maaperään kajoava rakentaminen voi edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen rakennustöiden alkamista. Tällaisista rakennustöistä on ilmoitettava alueelliselle vastuumuseolle vähintään vuotta aikaisemmin. On suositeltavaa, että jo hankkeiden suunnittelun alkuvaiheessa selvitetään kaupunkiarkeologisesta inventoinnista voiko hankkeella olla vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön.

Raahen kaupunkiarkeologinen alue on lisäksi osa Suomen valtakunnallisesti merkittävimmät arkeologiset kohteet (VARK) valikoimaa. Valtioneuvosto hyväksyi 7.11.2025 Museoviraston toteuttaman VARK-inventoinnin MRL:n mukaisena VAT-inventointina (MRL:n nyk. nimeke alueidenkäyttölaki). Inventointi täydentää valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita (VAT). VARK kohteet tulee jatkossa huomioida yhtenä alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtana. VARK-alueita koskevissa suunnitelmissa ei tule osoittaa eikä toteuttaa toimenpiteitä, jotka saattavat heikentää niissä todettuja arvoja. Raahen vanhan asemakaava-alueen (VARK id 100944) sisältyminen listaukseen lisää sen merkittävyyttä entisestään. Museovirasto julkaisee kohteen inventointitietoja palveluportaalissa verkko-osoitteessa https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/portti/read/asp/default.aspx (inventointiluetteloihin pääsee kuvalinkeistä *Arkeologiset kohteet* & *Valtakunnallisesti merkittävät arkeologiset alueet*).

Valtakunnallisesti merkittävän arkeologisen kohteen alueella maankäyttösuunnitelmien edellyttämille esiselvityksille saattaa olla tarve asettaa vielä monipuolisempia ja teknisesti vaativampia tavoitteita. Kaupunkien VARK-alueilla voidaan rakentamisen toteuttamisessa edellyttää kohdetta säästäviä vaihtoehtoisia toimenpiteitä, vaikka niiden kustannukset olisivatkin tavanomaisia menetelmiä korkeammat. Muinaismuistolain 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-kenttatoidentilaaminen.

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö RKY

Alue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, Raahen Pekkatori ja ruutukaava-alueen puutalokorttelit (RKY). Museovirasto on inventoinut RKY-luettelon vuonna 2009 kuvaamaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitetta. Museovirasto julkaisee kohteen inventointitietoja palveluportaalissa verkko-osoitteessa https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/portti/read/asp/default.aspx (inventointiluetteloon kuvalinkissä Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt).

Rakennettu kulttuuriympäristö

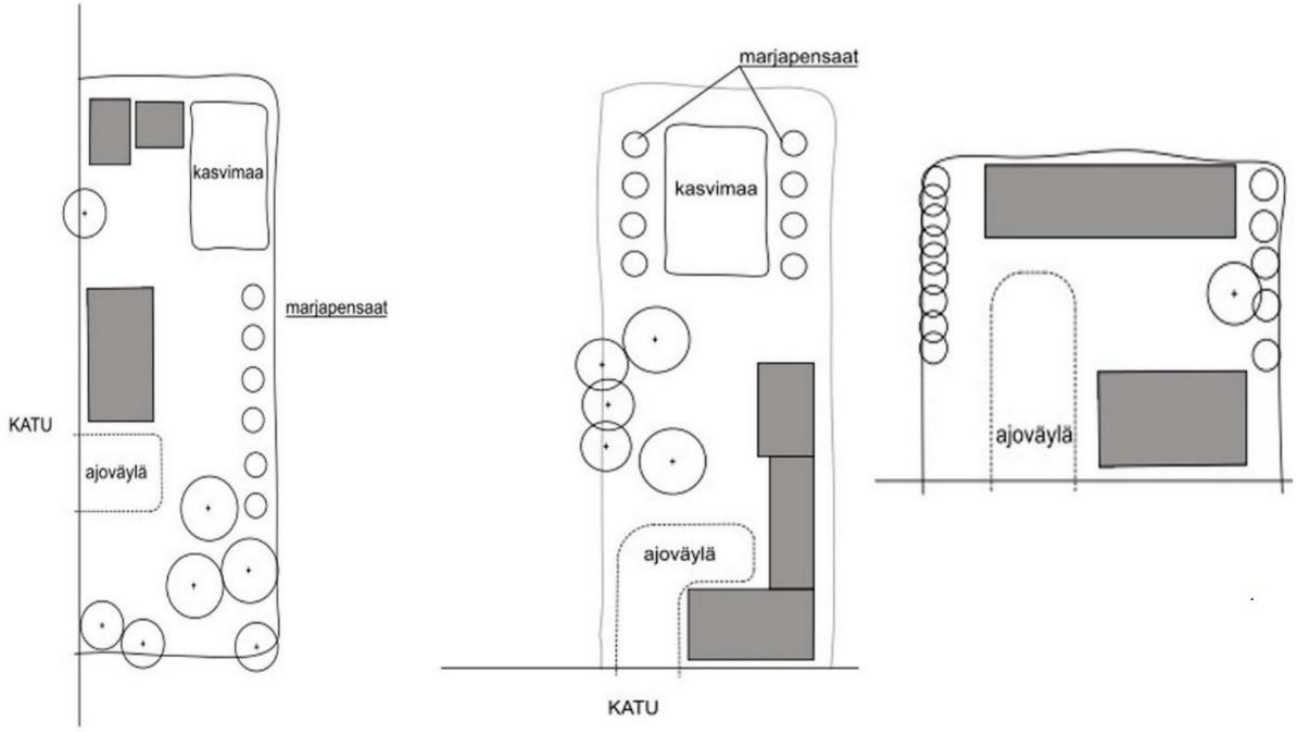
Alueella on neljä eri lakien nojalla suojeltua kohdetta. Ne ovat kirkko (kirkkolaki) sekä Leufstadiuksen talo, Soveliuksen talo ja elokuvateatteri Bio Huvimylly (Rakennussuojelulaki, 60/1985, ja laki rakennusperinnön suojelemisesta, 498/2010). Kohteet on kuvattu tässä selostuksessa tarkemmin kohdassa 1.2.2 kaava-aluetta koskevat päätökset.

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta on kaavoituksen yhteydessä laadittu erillinen korttelikohtainen ja rakennuskohtainen inventointi. Inventoinnissa on kuvattu yksityiskohtaisesti rakennetun kulttuuriympäristön suojeluarvot, ja ne on huomioitu asemakaavan suojelumerkinnöissä ja -määräyksissä.

1.1.5 Luonnonympäristö

Kaavatyön yhteydessä on laadittu erillinen kasvillisuusselvitys (kesällä 2020), jonka yhteydessä on inventoitu alueen puisto- ja viheralueet sekä pihakohteita. Inventointiin sisältyvä kasvillisuusluettelo koostuu puista, pensaista ja perennoista. Selvityksessä on esitelty inventoidut kohteet sekä luettelomaisesti kirjattu inventoitu kasvillisuus kohteittain. Mahdolliset kausikasvit jätetään huomioimatta.

Uudistetut pihapiirit sekä aikaisemmassa inventoinnissa tarkistetut pihat jätettiin tarkastelun ulkopuolelle. Kaavatyön yhteydessä nyt laadittu erillinen kasvillisuusselvitys, joka täydentää alueella aiemmin vuonna 2012 tehtyä pihakasvillisuuden inventointia.



Kuva 13. Esimerkkipihoja, joissa päärakennus sijoittuu kadun varteen. Talousrakennukset, puut ja istutukset jäsentävät suojaisia piha-alueita. Kuva: Kasvillisuusselvitys (FCG, 2020).

Kuva 14. Vehreät puutarhat muodostavat kiinnostavia sisäpihanäkymiä. Kuva: Mari Lampinen, 2020.

Uhanalaiset kasvilajit

Vuoden 2021 kesällä suoritettiin kasvillisuusinventoinnin täydennys putkilokasvien osalta. Vanhan kaupungin alueella tavatuista kasvilajeista uhanalaisimmaksi kasvilajiksi on luokiteltu perämerenketomaruna. Perämerenmaruna kuuluu EU:n Luontodirektiivin liitteen IV (a) lajilistaan. Sen kasvupaikka ei kuitenkaan sijaitse selvitysalueella, vaan havainto alalajista on Raahen ratapihalta, joka on selvitysalueen eteläpuolella. Kasvin esiintymiä on tarkistettu ratapihalla.

Varsinaisella vanhan kaupungin ruutukaava-alueella ei tavattu uhanalaisia kasvilajeja.

Lepakot

Kaikki Suomen lepakkolajit kuuluvat EU:n Luontodirektiivin liitteen IV (a) lajilistaan. Luonnonsuojelulain 49 §:n mukaan lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kiellettyä. Näitä ovat lisääntymispaikat, muut kesä-, kevät- ja syysaikaiset, säännöllisessä käytössä olevat päiväpiilot sekä talvehtimispaikat.

Vuonna 2021 laadittiin myös Raahen vanhan kaupungin asemakaavoitusta palveleva lepakkoselvitys. Työn tarkoituksena oli selvittää, esiintyykö vanhan kaupungin alueella lepakoita ja onko asemakaavoitettavalla alueella lepakoille tärkeitä alueita.

Raahen vanhan kaupungin asemakaavan selvitysalueella esiintyy selvityksen perusteella alueellisesti sekä koko Suomessa yleisenä esiintyvää pohjanlepakkoa (Eptesicus nilssonii). Pohjanlepakko elää usein ihmisasutuksen ympäristössä. Laji on melko hyvin sopeutunut elämään myös rakennetuilla alueilla eikä ole esim. valaistukselle erityisen herkkä. Heinäkuun kartoituskierroksella havaittiin kaksi ruokailevaa pohjanlepakkoa kirkon eteläpuolella olevassa puistossa sekä kirkon pohjoispuolella Kirkkokadun ja Saaristonkadun kulmauksessa olevalla yksityisellä piha-alueella. Yksittäisten lepakoi-

den päivälepopaikkoja ei ole yleisesti tulkittu luontodirektiivin tarkoittamiksi levähdyspaikoiksi, sillä vastaavia paikkoja on usein tarjolla runsaasti (mm. erilaiset rakennukset, puunkolot ja kaarnanraot, puupinot ja pöntöt) ja lepakot voivat myös vaihtaa päivälepopaikkaansa usein.

Alueelle ei sijoitu lepakoiden kannalta tärkeitä ruokailualueita eikä todennäköisiä lisääntymis- ja levähdyspaikkoja tai tärkeitä siirtymäreittejä. Vaikka selvitysalueella on useita lisääntymispaikoiksi mahdollisesti soveltuvia rakennuksia, on selvitysalueen ympäristö hyvin tiheään rakennettua pientaloaluetta eikä sen lähiympäristössä ole lisääntymiskolonian kannalta riittävän hyviä ruokailualueita.

Kokonaisuutena selvitysalueen merkitys lepakoiden kannalta on selvityksen perusteella melko vähäinen, eikä lepakoiden osalta ole tarpeen antaa erityisiä suosituksia alueen kaavoitukseen.

1.1.6 Maanomistus

Valtaosa suunnittelualueesta on yksityisessä tai kiinteistö-/asunto-osakeyhtiön omistuksessa. Alueella on kymmenkunta yhdistyksen, säätiön tai yrityksen omistamaa kiinteistöä.

Raahen kaupunki omistaa suunnittelualueen kadut ja yleiset alueet. Kaupunki omistaa lisäksi korttelialueella olevia kiinteistöjä Brahenkadun varrella sekä merkittävät raatihuoneen ja keskuskoulun kiinteistöt. Kirkon ja entisen seurakuntatalon kiinteistöt omistaa Raahen seurakunta.

Kiinteistön omistaja omistaa yleensä kiinteistöllä olevat rakennukset. Alueella on lisäksi sekamuotoista omistusta niin että rakennusten ja maapohjan omistaja on eri taho. Esimerkiksi kaupungin omistamalla kiinteistöllä voi olla Kiinteistö Oy Kummatin omistamia rakennuksia tai toisin päin. Kiinteistöjä on myös voitu jakaa hallinnanjakosopimuksilla, kun kiinteistöllä on useampi asuinrakennus.

1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja säädökset

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. Tavoitteet uudistettiin kokonaan vuonna 2017. 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.

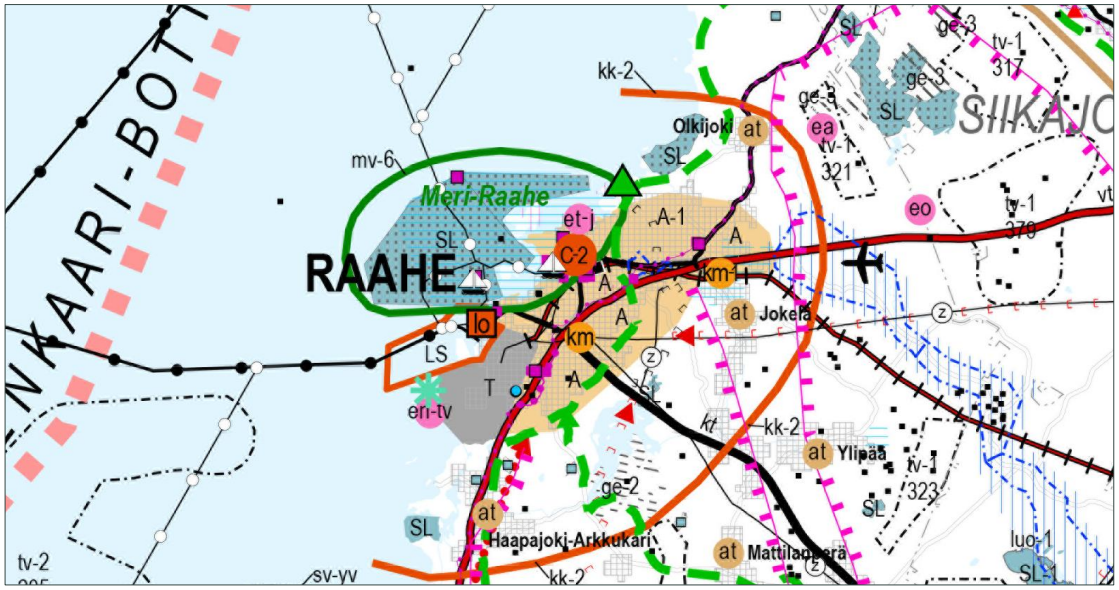
Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet alueidenkäyttölain uudistamisessa

Alueidenkäyttölain uudistaminen on käynnissä. Lausunnolla olleessa lakiesitysluonnoksessa on muun muassa haluttu selkeyttää valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin liittyviä toimintatapoja. VAT voivat koskea asioita, joilla on aluerakenteen, alueidenkäytön taikka liikenne- tai energiaverkon kannalta kansainvälinen tai laajempi kuin maakunnallinen merkitys, merkittävä vaikutus kansalliseen kulttuuri- tai luonnonperintöön tai valtakunnallisesti merkittävä vaikutus ekologiseen kestävyyteen, aluerakenteen taloudellisuuteen tai merkittävien ympäristöhaittojen välttämiseen. Hallituksen esitys uudeksi alueidenkäyttölaiksi on tarkoitus esitellä loppuvuonna 2025.

Maakuntakaava



Kuva 15. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmäkartasta. (Pohjois-Pohjanmaan liitto, 5.11.2018.)

Suunnittelualueen alueidenkäyttöä ohjaa ***Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmä***, jonka muodostavat kolmessa vaiheessa laaditut vaihemaakuntakaavat. Maakuntavaltuusto on hyväksynyt ***Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan*** 2.12.2013***, 2. vaihemaakuntakaavan*** 7.12.2016 ja ***3. vaihemaakuntakaavan*** 11.6.2018. Kyseiset vaihekaavat ovat lainvoimaisia. Vaihemaakuntakaavat on julkaistu yhdistelmäkarttana Hanhikiven ydinvoimamaakuntakaavan kanssa Pohjois-Pohjanmaan liiton verkkosivustolla.

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. Suunnittelualue sijoittuu ***alueellisten keskustatoimintojen alueen C-2*** vaihettumisalueelle. 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 käyttötarkoituksen 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 a*lueiden 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 virkistyksen kehittämisen kohdealueelle (mv-6, Meri-Raahe)***. Aluerajauksella osoitetaan ympäristöarvojen, matkailun ja virkistyksen 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

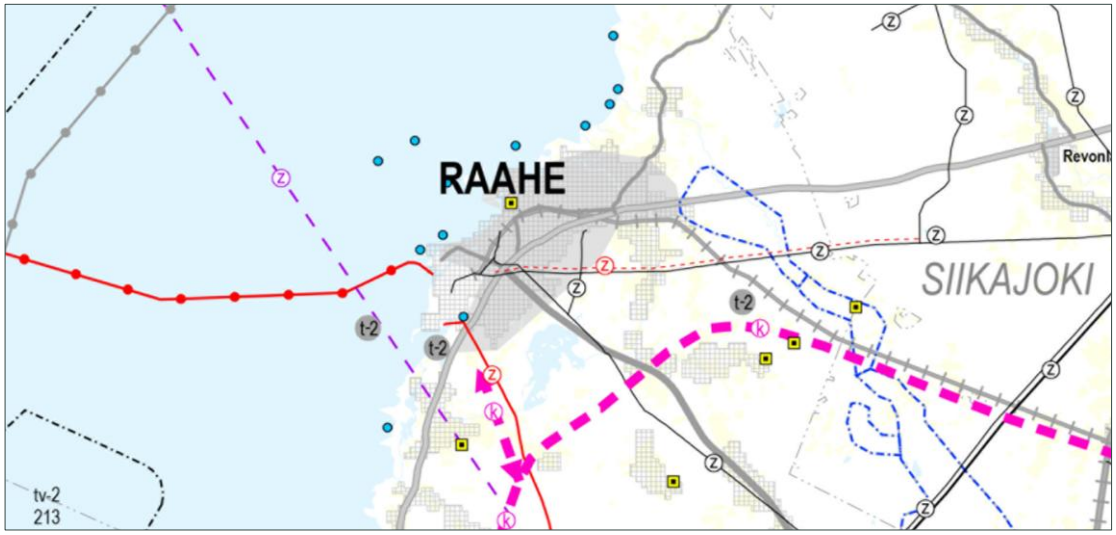
Pohjois-Pohjanmaan maakuntavaltuusto on 27.5.2025 hyväksynyt ***Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan*** (MKV 27.5.2025 § 5). Maakuntahallitus on määrännyt 18.8.2025 (MKH 18.8.2025 § 92) vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman (AKL 201 §). Pohjois-Pohjanmaan 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 16. Ote Pohjois-Pohjanmaan 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 muinaisjäännös. 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.”

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***.

Suunnittelualue on valtaosaltaan valtakunnallisesti arvokas alue.

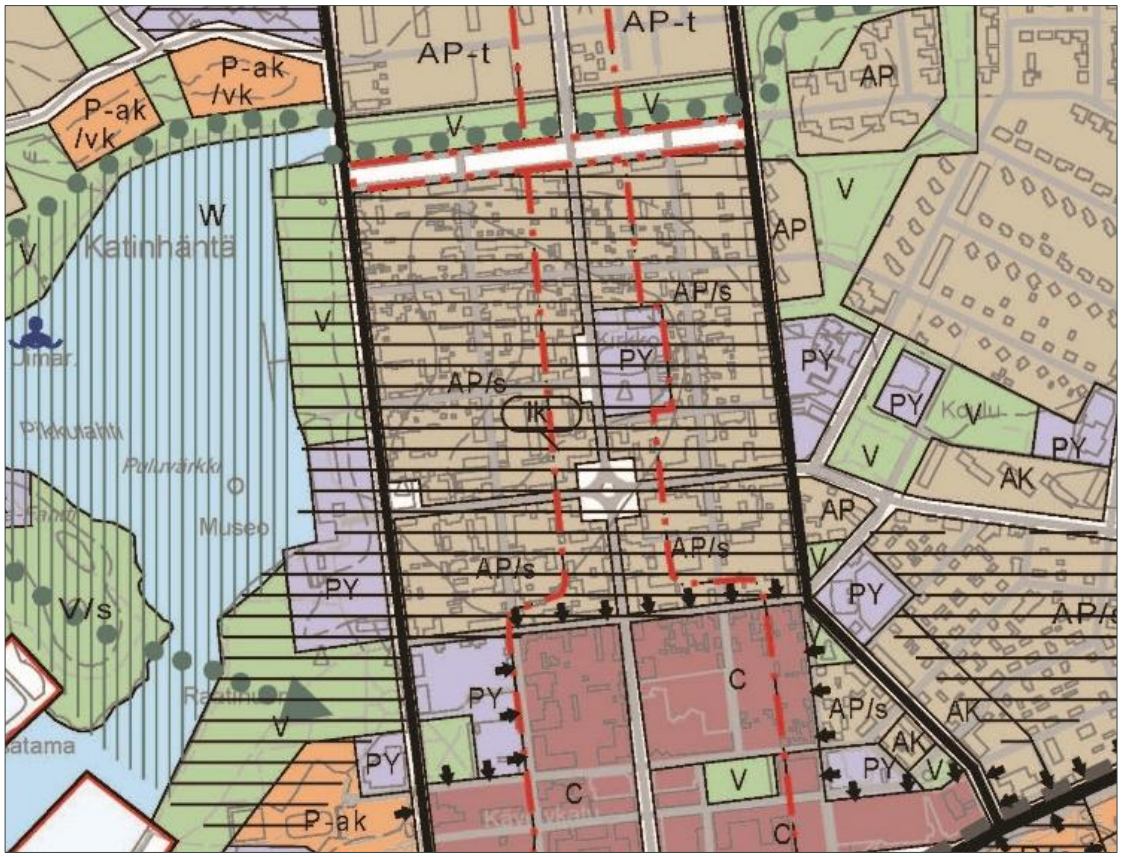
Merkinnän *AP* mukaan alue varataan pääasiassa pientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille sekä pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Lisärakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista.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

Merkinnällä *C* osoitetut alueet varataan Raahen kaupunkiseutua ja sen vaikutusaluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille ja hallinnolle, keskustaan soveltuvalle asumiselle ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustatoimintojen alueelle saa sijoittaa MRL 114§:n mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön (MRL 114§ on kumottu lailla maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta 752/2023). Asemakaavoituksella tulee luoda viihtyisiä kaupunkitiloja, kehittää nykyistä kaupunkikuvaa ja parantaa ympäristön laatua. C-aluetta koskee **tiivistämis-/eheyttämistarve**. Tiivistämisen ja eheyttämisen tapa ratkaistaan paikkakohtaisesti kunkin alueen luontaisista lähtökohdista. Vanhan Raahen 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.

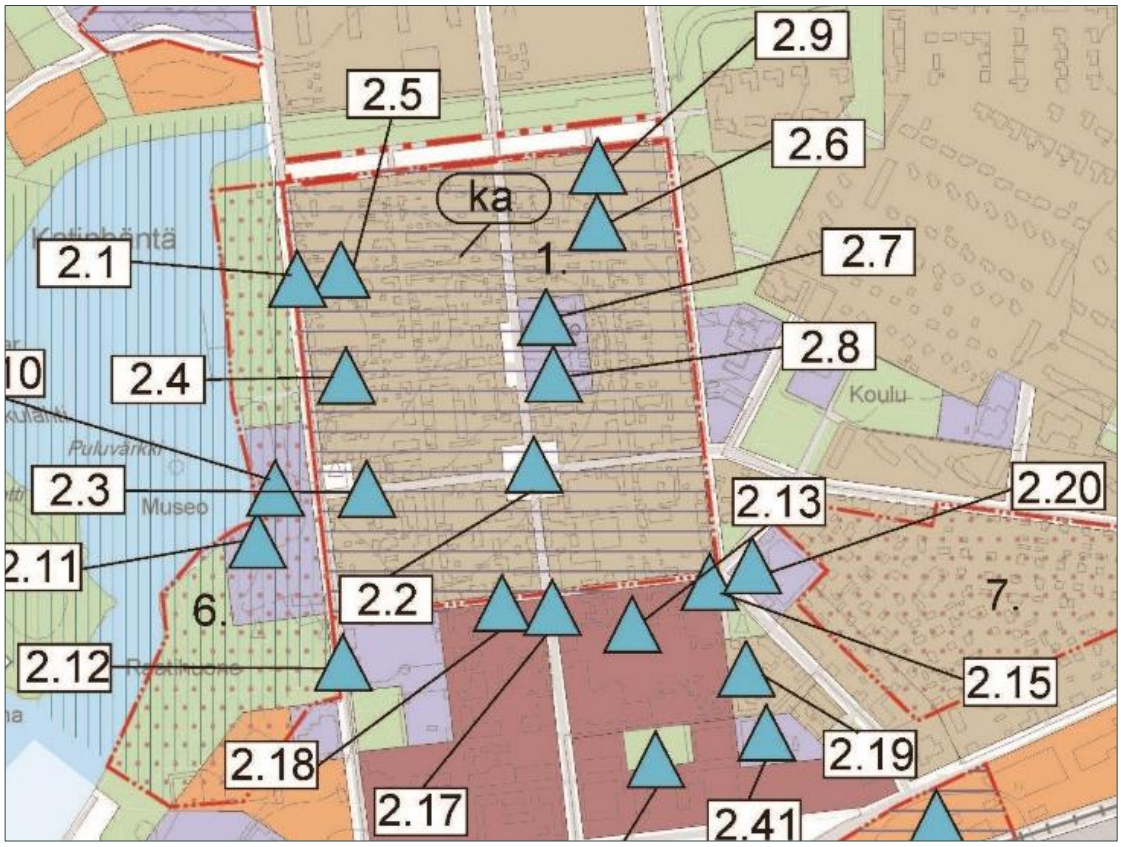
Merkinnällä *V* osoitettu alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa muuttavaan toimenpiteeseen on saatava MRL 128 § mukainen maisematyölupa (sovellettava pykälä on nykyisin rakentamislain 53§). Suunnittelualueen läpi kulkee ajoneuvoliikenteen kulkuväylä ja *virkistysreitti* yhteystarvemerkintänä.

Suunnittelualeen 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.



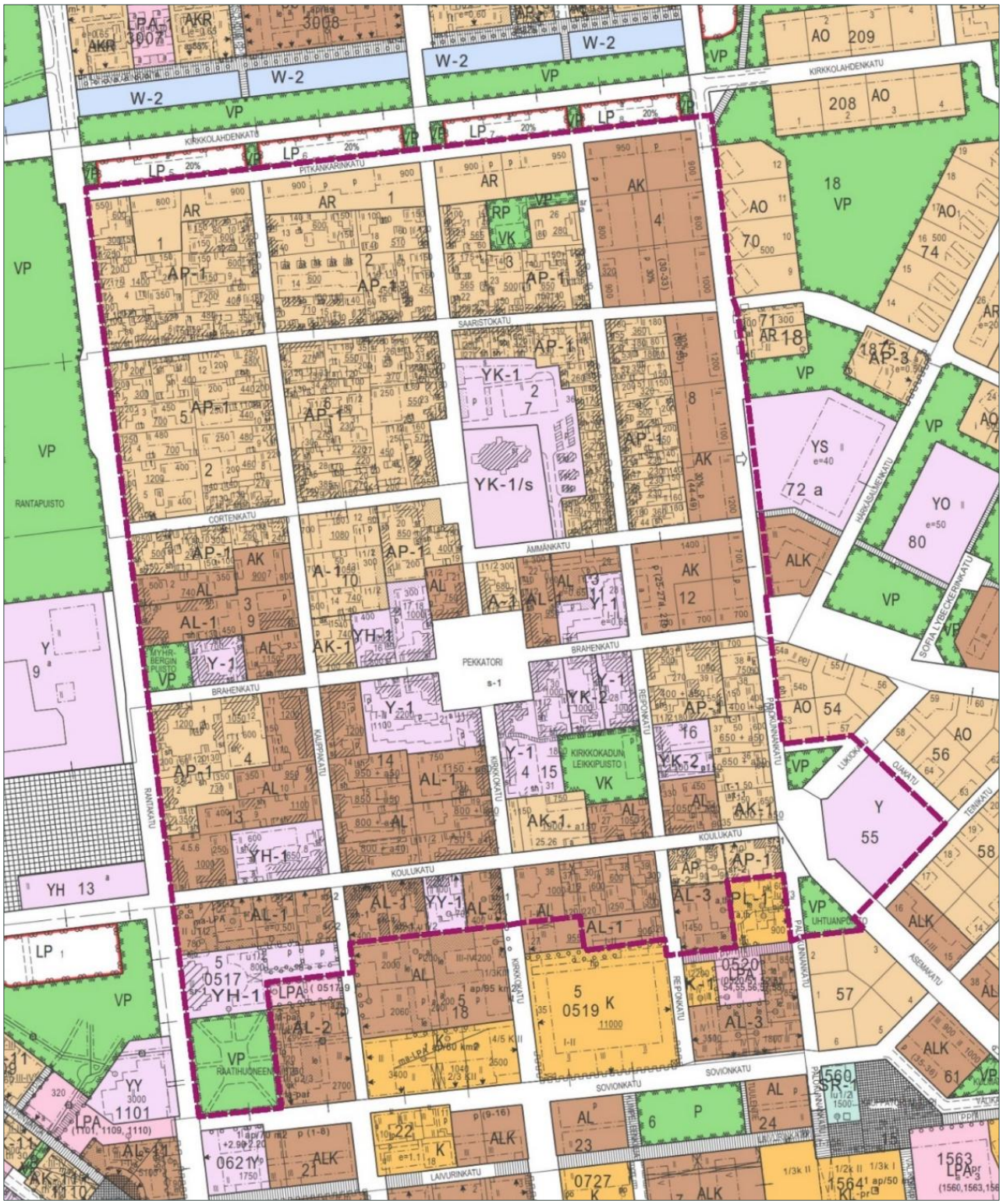
Kuva 17. Ote yleiskaavan karttalehdestä 1. (© Raahen kaupunki, 2007)



Kuva 18. Ote yleiskaavan karttalehdestä 2. (© Raahen kaupunki, 2007)

Voimassa oleva asemakaava

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



Kuva 19. Ote Raahen kaupungin ajantasa-asemakaavasta asemakaavanmuutosalueella. Suunnittelualueen rajaus on merkitty kuvaan purppuralla katkoviivalla. (© Raahen kaupunki)

Suunnittelualueella ovat pääasiallisesti voimassa asemakaavanmuutokset Vanha kaupunki ensimmäinen osa: Kirkonmäki ympäristöineen, asemakaavan muutos (Akm 90, vahvistettu 3.5.1984), Vanha kaupunki toinen osa: Rantakadun korttelit, asemakaavan muutos (Akm 95, vahvistettu 14.3.1986) ja Vanha kaupunki kolmas osa: Pekkatorin ympäristökorttelit, asemakaavan muutos (Akm 100, vahvistettu 14.3.1986), jotka ohjaavat rakentamista ja toimenpiteitä historiallisesti arvokkaassa kulttuuriympäristössä. 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, vahvistettu 12.5.1930), Raahen kaupungin XVIII–XX kaupunginosien asemapiirros (Ak 13, vahvistettu 11.8.1952), Raahen kaupungin XVIII, XIX ja XX kaupunginosa, Lehmiranta, asemapiirros (Ak 33, vahvistettu 13.8.1963) ja Raahe, Lehmirannan ja Vilpunkankaan pohjoispuolisten alueiden asemakaava (Ak 71, vahvistettu 20.4.1979). Myös keskustan uudistamiseksi laadittu asemakaavanmuutos Raahe, I–XI, XV kaupunginosat, asemakaavan muutos (Ak 41, vahvistettu 31.1.1967) on vielä voimassa osalla katualuetta sekä suunnittelualueen pohjois- ja itäreunan kortteleissa. Asemakaavanmuutos koskee vahvistetun asemakaavan rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten (AR), asuinkerrostalojen (AK, ALK), yleisten rakennusten (Y) ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten (YS) korttelialueita sekä puisto- (VP) ja katualueita.

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

Alueelle on laadittu uudempia asemakaavanmuutoksia, jotka on hyväksytty vuoden 2005 jälkeen. Uudempia kuin 13 vuotta ovat kaavat Raatihuoneen korttelin asemakaavan muutos (Akm 182, hyväksytty KV 13.2.2008.), 5. kaupunginosan korttelin 18 asemakaavan muutos (Akm 183, voimaan KHO 31.12.2005) ja Liikekeskustan korttelin 20 asemakaavan muutos (Akm 184, 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 muu-

tosten osalta vastaamaan nykytilannetta. Korttelin 71, tontti 8 asemakaavan muutoksen (Akm 223, hyväksytty KV 25.3.2013) kaava-alueella oleva osa Palokunnankadun katualuetta liitetään laadittavan kaavan alueeseen asemakaavatilanteen selkiyttämiseksi.

Suunnittelualueella on vuodesta 2014 alkaen ollut vireillä Akm 229: Raahen kaupungin 3. kaupunginosan korttelin 9 tontin 12 asemakaavan muutos (Bio Huvimyllyn tontti). Akm 229:n kaavoitusprosessi on lakkautettu kaupunginhallituksen päätöksellä 6.4.2020 § 90. Korttelin 9 tontin 12 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 Raahe, XXX kaupunginosa asemakaava, I kaupunginosan osan asemakaavamuutos (Ak 49, vahvistettu 20.7.1972). Asemakaavanmuutos liittyy rajautuvan asemakaavan katuverkkoon. Suunnittelualueen ulkopuoliset osat asemakaavasta Akm 95 ja suuren osan asemakaavasta Ak 41 on korvannut Pikkulahden asemakaava ja asemakaavan muutos (Akm 240), joka on tullut voimaan 4.8.2020.

Rakennusjärjestys

Raahen kaupungin ja Siikajoen kunnan yhteinen rakennusjärjestys on hyväksytty Raahen kaupunginvaltuustossa 25.1.2021 § 10 ja Siikajoen kunnanvaltuustossa 28.1.2021 4 §. Rakennusjärjestys on saavuttanut lainvoiman Raahessa 11.3.2021 ja Siikajoella 7.4.2021. Rakennusjärjestys on kuulutettu voimaan 22.4.2021.

Lakiuudistuksen johdosta rakennusjärjestystä ollaan parhaillaan uudistamassa vastaamaan 1.1.2025 voimaan tullutta rakentamislakia (751/2023). Rakentamislain mukaan kunnassa on oltava rakennusjärjestys (RakL 17 §). Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvia rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä koskevia määräyksiä, jotka eivät muuta, mitä 42 §:n 1 momentissa säädetään uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

Rakennetun ympäristön lautakunta päätti 17.1.2024 aloittaa rakennusjärjestyksen uudistamistyön. Rakennetun ympäristön lautakunta asetti ehdotuksen rakennusjärjestykseksi nähtäville aikavälille 29.9.2025–14.11.2025 (Rak. ymp. lautakunta 24.9.2025 § 139).

Alueidenkäyttölaki ja sen 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 nimeke 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), joka tuli voimaan 1.1.2024. Lain nojalla toteutetaan valtakunnallinen rakennetun ympäristön tietojärjestelmä (RYTJ, Ryhti), johon kerätään rakentamisen ja alueidenkäytön tietoja. Ympäristöministeriön asetus maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta tuli voimaan 11.6.2024.

Ympäristöministeriössä valmistellaan parhaillaan alueidenkäyttölain uudistamista. Lakiesitysluonnos on ollut lausuntokierroksella kesällä 2025. Uusi alueidenkäyttölaki muodostuu valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, kaavoitusta ja merialuesuunnittelua koskevista säännöksistä. Lakiuudistuksen tavoitteena on ottaa uudessa alueidenkäyttölaissa huomioon alueidenkäytön suunnittelun tulevaisuuden haasteista, muuttuvasta toimintaympäristöstä sekä aluehallinnon rakenteiden muutoksista aiheutuvat kehittämistarpeet. Lakiuudistuksen tavoitteena on myös selkeyttää ja sujuvoittaa alueidenkäyttöä koskevia säännöksiä.

Uusi rakentamislaki

Rakentamista aiemmin ohjanneesta maankäyttö- ja rakennuslaista (132/1999) irrotettiin rakentamista ohjaavat säädökset. Uusi rakentamislaki (751/2023) tuli voimaan 1.1.2025. Uudistetun lain keskeinen tavoite on sujuvoittaa rakentamista ja edistää päästövähennyksiä ja kiertotaloutta. Aiemmat rakennuslupa, toimenpidelupa ja toimenpideilmoitus korvattiin yhdellä rakentamisluvalla.

Nykyisin rakentamislupaa edellyttää uusi asuinrakennus, kooltaan vähintään 30 neliömetrin tai 120 kuutiometrin suuruinen talousrakennus, kooltaan vähintään 50 neliömetrin suuruinen katos, vähintään viidelle henkilölle soveltuva yleisörakennelma, vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu, vähintään 2 neliömetrin suuruinen valaistu mainoslaite, energiakaivo sekä erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle.

Vaikka rakennus ei edellyttäisi rakentamislupaa, rakentamisessa on noudatettava rakentamislain ja sen nojalla annettujen asetusten lisäksi rakentamismääräyksiä (Suomen rakentamismääräyskokoelmaa, esimerkiksi paloturvallisuusmääräyksiä), kaavamääräyksiä (asemakaavaa) ja rakennusjärjestystä. Kaikki rakennukset lasketaan tontin rakennusoikeuteen. Jos tontilla ei ole rakennusoikeutta, on rakentamiseen haettava poikkeamislupa.

Rakennusvalvonnan on käsiteltävä tavanomainen rakentamislupahakemus kolmen kuukauden määräajan kuluessa. Suunnittelutehtävän vaativuudeltaan poikkeuksellisen ja erityisen vaativan rakentamishankkeen rakentamislupahakemuksen sekä puhtaan siirtymän sijoittamislupahakemuksen käsittelyn määräaika on kuitenkin kuusi kuukautta.

Lain tavoitteena on myös vahvistaa rakentamisen kiertotaloutta. Uusien olennaisten teknisten vaatimusten mukaan rakennukset on suunniteltava pitkäikäisiksi ja muunneltaviksi. Uusista ja purettavista rakennuksista on selvitettävä käytetyt ja vapautuvat materiaalit sekä rakennuspaikalta pois kuljetettava maa- ja kiviaines ja vaarallisten jätteiden määrä.

Ympäristöministeriössä valmistellaan rakentamislakiin EU:n rakennusten energiatehokkuusdirektiivin (EPBD) ja EU:n rakennustuoteasetuksen (CPR) vaatimia muutoksia. Esitys laiksi rakentamislain muuttamisesta on tarkoitus antaa eduskunnalle vuoden 2026 alkupuolella. Valmistelussa on myös muita direktiivin vaatimia muutoksia rakentamista koskeviin eri säädöksiin.

Uuden rakentamislain (751/2023) erillisiä säädöksiä on avattu selostuksen luvussa 6 Toteutus. Lukuun on koottu otteita säädöspykälistä Vanhan kaupungin rakentamisen näkökulmasta.

1.2.2 Kaava-aluetta koskevat päätökset

Rakennuskiellot

Asiaa on käsitelty viimeksi 2.12.2024 § 315, jolloin kaupunginhallitus päätti ehdollisesta rakennuskiellon jatkamisesta suunnittelualueella. Aiemmin asetettua kieltoa (KH 14.1.2019 § 5, KH 23.11.2020 § 324 ja KH 19.12.2022 § 474) jatkettiin kahdella vuodella.

Ehdollisella rakennuskiellolla kielletään MRL 53 §:n (nykyisin AKL 53§) nojalla purkaminen ja muu rakentaminen paitsi:

- olemassa olevan rakennuksen säilymiselle välttämätön vähäinen kunnostaminen ja korjausrakentaminen sekä
- olemassa olevan rakennuksen ylläpitämiseksi välttämättömät huoltotoimet ja korjausrakentaminen.
- Erityisestä syystä MRL 171 mukaisesti hyväksyttävin maankäytöllisin perustein voidaan lupa rakentamiselle tai toimenpiteelle hyväksyä poikkeamismenettelynä ehdollisen rakennuskiellon estämättä.

Erityisen syyn hyväksyttävyyttä tarkastellaan vuoden 2025 alusta noudattaen voimassa olevan rakentamislakiin (751/2023) kirjattuja pykäliä 56 §, *Purkamisluvan edellytykset* ja 57 §, *Poikkeamislupa*.

Aluetta koskevat suojelupäätökset

Valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö RKY

Suunnittelualue (Raahen Pekkatori ja ruutukaava-alueen puutalokorttelit) on kokonaisuudessaan valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Valtioneuvoston valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva 14.12.2017 tehty päätös tuli voimaan 1.4.2018. Päätös edellyttää, että valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot, kohteiden alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus turvataan maakuntien suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa.

Kaupunkiarkeologinen alue

Suuri osa suunnittelualueesta on Museoviraston rajaaman kiinteän muinaisjäännöksen alueella. Muinaisjäännöskohde, Raahen vanha asemakaava-alue (MV id 1000007480), on ajoitettu historialliseksi ja se on tyypiltään asuinpaikka/kaupunki. Historiallista kaupunkia kuvataan seuraavalla määritelmällä. Tiivis ja väkimäärältään

suuri asuinpaikka, joka koostuu kaduista, kortteleista ja tonteista sekä julkisista ja yksityisistä rakennuksista ja jolla on kaupunkioikeudet. Tarkempi kohdekuvaus sisältyy Museoviraston Rakennushistorian osaston julkaisuun Raahe - Brahestad, Kaupunkiarkeologinen inventointi (Mökkönen 2001).

Kiinteät muinaisjäännökset on rauhoitettu muinaismuistolailla (295/63) muistoina Suomen aikaisemmasta asutuksesta ja historiasta. Kiinteän muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kiellettyilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa.

Raahen vanha asemakaava-alue (VARK id 100944) on lisäksi osa valtioneuvoston 7.11.2025 hyväksymää Suomen valtakunnallisesti merkittävimmät arkeologiset kohteet (VARK) valikoimaa. Museoviraston toteuttama VARK-inventointi täydentää valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita (VAT). VARK kohteet tulee jatkossa huomioida yhtenä alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtana. Museovirasto julkaisee kohteen inventointitietoja kyppi.fi-palveluportaalissa.

Rakennuskohteita koskevat suojelupäätökset

Alueella on kirkkolain suoraan suojelema kohde. Alueella on lisäksi aiemman rakennussuojelulain (60/1985) tai sen korvanneen lain rakennusperinnön suojelemisesta (498/2010) nojalla suojeltuja kohteita. Kohteiden tarkemmat tiedot löytyvät myös museoviraston Kulttuuriympäristön palveluikkunan Kyppi tietokannasta (verkko-osoite https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/rapea/read/asp/r_default.aspx).

Raahen kirkko

Alueella on vuonna 1912 rakennettu kirkko. Kirkollinen rakennus, joka on rakennettu ennen vuotta 1917, on kirkkolain (652/2023) nojalla suojeltu. Rakennuksen suojelu käsittää myös sen kiinteän sisustuksen, siihen liittyvät maalaukset ja taideteokset sekä rakennuksen pihapiirin. (Kirkkolaki, 22 §.)

Leufstadiuksen talo

Valtioneuvosto on päätöksellään 23.2.1984 vahvistanut Oulun lääninhallituksen päätöksen, jolla se on suojellut vuoden 1810 Raahen palolta säästyneet Leufstadiuksen taloryhmän rakennukset. Päärakennus Rantakadun varressa on vanhimmilta osin vuodelta 1804. Sitä laajennettiin asuinsiivellä Cortenkadun varteen vuonna 1844. Tupakkatehdas rakennettiin leivintuvaksi vuonna 1830. Aitta on vuodelta 1798 ja ulkorakennukset 1800-luvun alkupuolelta. Ulkorakennukset on purettu tontin lounaiskulmasta.

Kohteesta on annettu seuraavat suojelumääräykset:

- Rakennusten ulkoasu on pidettävä pääpiirteissään ennallaan ja muutosten yhteydessä tarvittaessa entistettävä.
- Rakennusten kiinteä sisustus tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää ennallaan.
- Asuinrakennuksia saa käyttää sanottuun tarkoitukseen, mutta myös muut käyttömahdollisuudet, jotka eivät vähennä rakennusten kulttuurihistoriallista arvoa, saattavat tulla kysymykseen.

Soveliuksen talo

Valtioneuvosto on päätöksellään 22.10.1987 vahvistanut Oulun lääninhallituksen päätöksen, jolla se on suojellut Soveliuksen talon päärakennuksen ja Rantakadun suuntaisen asuinrakennuksen. Soveliuksen talon päärakennus on rakennettu vuonna 1714 yksikerroksisena ja vuodesta 1761 lähtien se on ollut kaksikerroksinen. Jugendvaikutteinen asuinrakennus on rakennettu vuonna 1912, sen runkona on 1600-luvun suolamakasiini.

Kohteesta on annettu seuraavat suojelumääräykset:

- Molempien rakennusten ulkoasu on pidettävä pääpiirteissään ennallaan ja muutosten yhteydessä tarvittaessa entistettävä.
- Päärakennuksen alkuperäinen huonejako ja kiinteä sisutus tulee säilyttää ennallaan. Muutostöiden tulee olla luonteeltaan ennallistavia.
- Rakennuksia saa käyttää asuinrakennuksina, mutta myös muut rakennusten kulttuurihistoriallisen arvon huomioon ottavat käyttötarkoitukset ovat mahdollisia.
- Rakennuksissa saa tehdä vähäistä suurempia muutos- ja korjaustöitä vain museoviraston hyväksymällä tavalla.
- Rakennuksia tulee hoitaa siten, että niiden rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo säilyy.

Elokuvateatteri Bio Huvimylly

Ympäristöministeriö on päätöksellään 10.6.2011 vahvistanut Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen päätöksen Bio Huvimyllyn suojelemisesta rakennussuojelulailla (myöhemmin lailla rakennusperinnön suojelemisesta). Elokuvateatteri on rakennettu vuonna 1937. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus on todennut kohteesta, että Bio Huvimyllyllä vuokra-alueineen on kulttuurihistoriallista merkitystä rakennustyyppinsä jo harvinaistuneena edustajana (rakennushistoria, ainutlaatuisuus/tyypillisyys), sijaintinsa ja kaupunkikuvallisen merkityksensä takia (erityiset ympäristöarvot) sekä osana elokuvateattereidemme historiaa (rakennuksen käyttö). Erityistä merkitystä sille antavat hyvin säilyneet sisätilat. Rakennuksella sisätiloineen on huomattavaa valtakunnallista merkitystä.

Kohteesta on annettu seuraavat suojelumääräykset:

- Suojelu koskee rakennuksen ulkoasua, sisääntuloaulaa, katsomotilaa ja konehuonetta kiinteine sisustuksineen.
- Sisätilojen säilytettävä kiinteä sisustus on
- eteisaulan lipunmyyntikioski, saliin, aitioihin ja lipunmyyntikioskiin johtavat peiliovet sekä parvelle vievät portaat.
- salin alkuperäinen vanerikatto, lautalattia ja valaisinkaapit, aitiot ja yläparvi rintapaneeleineen ja kattovalaisimineen sekä poistumistien peiliovet.
- konehuoneen metalliovi, portaat, betoniset lattia-, katto- ja seinärakenteet sekä kierreportaat.
- Rakennusta, sen sisätiloja ja niiden kiinteää sisustusta tulee hoitaa ja korjata siten, että niiden kulttuurihistoriallinen arvo säilyy.
- Rakennuksen käytön turvaamisen vaatimat muutokset ovat mahdollisia, edellyttäen että muutokset soveltuvat rakennuksen ominaispiirteisiin.
- Korjaus- ja muutostöistä tulee pyytää museoviraston lausunto.

- Museovirastolla on oikeus antaa erillisiä ohjeita suojelumääräysten soveltamisesta ja myöntää suojelumääräyksistä vähäisiä poikkeuksia.

1.2.3 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

Selvitykset ja ohjelmat

- Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 (2016). Pohjois-Pohjanmaan liitto.
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut ympäristöt RKY: Raahen Pekkatori ja ruutukaava-alueen puutalokorttelit (RKY 2009) ja Raahen rautatieasema ja tullikamari (RKY 2009).
- Raahen 3. kaupunginosan korttelin 9 tontin 12 rakennushistoriallinen selvitys (2014). FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy.
- Raahen 5. kaupunginosan korttelin 17 rakennushistoriallinen selvitys (2007). FCG Suunnittelukeskus Oy.
- Raahen 5. kaupunginosan korttelin 18 rakennushistoriallinen selvitys (2004). Suunnittelukeskus Oy.
- Raahen 5. kaupunginosan korttelin 20 rakennushistoriallinen selvitys (2009). FCG Planeko Oy.
- Wanha Raahe kuntoon -hankkeen aineistot, Raahen kaupunki.
- Puu-Raahe 2012 inventointi (pihojen kasvillisuuteen keskittyvä inventointi).
- Kaupungin inventointilomakkeita ja RHS-selvityksiä rakennuksista eri vuosilta.

Kaavaprosessissa laaditut selvitykset

- Kaupunkikuvallinen selvitys, 9.1.2021.
- Liikenneselvitys, 16.9.2021.
- Rakennetun ympäristön inventoinnit, 11/2021.
- Kasvillisuusselvitys, puistot ja pihat, 23.10.2020.
- Kasvillisuusselvityksen täydennys, putkilokasvit, 7/2021.
- Lepakkoselvitys, 5.4.2022.
- Rakennusoikeus- ja mitoitustarkastelu, 5.9.2024.
- Rakennusoikeuksien mitoittamisen perusteet, 5.11.2024.

Kaavaprosessissa laaditut ohjeet ja suunnitelmat

- Korjaus- ja rakentamistapaohje, 17.11.2025.
- Liikennejärjestelmän tavoitetila, 16.9.2021.

2 Työn vaiheet

2.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Työssä tarkistetaan asemakaavojen ajantasaisuus suojelukysymysten osalta valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön ominaisluonteen ja erityispiirteiden säilymisen turvaamiseksi.

Ajantasainen asemakaava palvelee myös yksityisten kiinteistön omistajien tarpeita ja selkeyttää lisä- ja täydennysrakentamiseen sekä muutostöihin liittyvää lupamenettelyä. Tavoitteena on selkeyttää ajantasaisella asemakaavalla lisä- ja täydennysrakentamisen mahdollisuuksia ja ratkaista rakennusten käyttötarkoitusten muutoksiin liittyviä kysymyksiä.

2.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos perustuu vuoden 2018 kaavoitusohjelmaan.

Asemakaavoitustyö tapahtuu kaupungin ja työtä varten valitun konsultin yhteistyönä. Asemakaavoitusta varten tarvittavat selvitykset on laadittu pääosin konsulttityönä. Työn aikana selvitetään rakennuskannan arvot, alueen toteutunut rakentaminen sekä määritellään mahdollinen täydennysrakentamisen tapa ja mitoitus.

Kaavoituksen vireilletulopäätös tehtiin Kehittämislautakunnassa 11.12.2018 (§ 127). Samassa yhteydessä hyväksyttiin kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS, 3.12.2018). Kaupunginhallitus asetti asemakaavamuutoksen alueelle tämän jälkeen ehdollisen rakennuskiellon (KH 14.1.2019 § 5).

Asemakaavamuutosta koskeva luonnosvaiheen rakennemallivaihtoehto aineisto laadittiin konsulttityönä Raahen kaupungin kaavoituksen ohjaamana. Asemakaavamuutosta koskevan luonnosvaiheen lopullisen aineiston laatimisesta on vastannut Raahen kaupungin kaavoitus.

2.3 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliseksi voi myös ilmoittautua. Kaavan osallisiksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritelty seuraavat tahot:

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

2.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

2.4.1 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS), joka on kaavoitusprosessiin kuuluva asiakirja ja on kaava-asiakirjoissa erillisliitteenä. OAS hyväksyttiin kehittämislautakunnassa 11.12.2018 § 127.

OAS:a päivitetään tarvittaessa tulevien luottamuselinkäsittelyjen yhteydessä kaavaprosessin edetessä. Uuden asemakaavan laadintaprosessin mukaisesti uudistettu OAS on laadittu 23.10.2020. OAS:n sisältämä kaavoitusprosessi hyväksyttiin kehittämislautakunnassa 10.11.2020 § 105.

2.4.2 Kaavoituksen käynnistäminen

Asemakaavanmuutos laaditaan kaupungin omasta aloitteesta. Asemakaavamuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu vuoden 2018 kaavoitusohjelmassa (KH 12.2.2018 § 27). Suunnittelualueelle asetettiin rakennuskielto ensimmäisen kerran kaupunginhallituksen päätöksellä 14.1.2019 § 5.

2.4.3 Vireilletulo

Kaavoitusprosessia varten laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS, 3.12.2018) hyväksyttiin ja kaavoitus tuotiin vireille kehittämislautakunnan päätöksellä 11.12.2018 § 127.

Asemakaavatyön vireilletulosta on kuulutettu 19.1.2019 paikallislehti Raahelaisessa, kaupungin nettisivuilla ja teknisen keskuksen ilmoitustaululla.

2.4.4 Luonnosvaihe

Rakennemalli

Vanhan kaupungin kaavoituksessa siirryttiin teematyöpajojen jälkeen tavanomaisen kaavoitusprosessin valmisteluvaiheeseen. Kehittämislautakunta hyväksyi valmisteluvaiheen ensimmäisen asemakaavaluonnoksen MRL 62§:n ja MRA 30§:n mukaisesti nähtäville asetettavaksi 14.3.2023 § 47. Kuulutus nähtävilläolosta julkaistiin sanomalehti Raahelaisessa 17.3.2023.

Rakennemallina laadittu asemakaavaluonnosvaihtoehto oli nähtävillä mielipiteen jättämistä varten aikavälillä 20.3.–21.4.2023. Osallisilla oli mahdollisuus jättää luonnoksesta mielipide. Asianosaisilta viranomaisilta, kaupungin hallintokunnilta ja toimijoilta pyydettiin lausunto.

Kehittämislautakunta päätti asettaa asemakaavamuutoksen nähtäville mielipiteiden esittämistä varten 20.3.–21.4.2023 väliseksi ajaksi Nähtävillä oli asemakaavamuutoksen rakennemalli. Kaavoitusprosessi (OAS) esiteltiin kehittämislautakunnalle.

Asemakaavaluonnos

Kehittämislautakunta päätti 12.11.2024 § 137 luonnosaineiston asettamisesta julkisesti nähtäville osallisten kuulemista varten aikavälillä 21.11.2024–7.1.2025. Kuulutus nähtävilläolosta julkaistiin sanomalehti Raahelaisessa 20.11.2024. Osallisilla oli mahdollisuus jättää luonnoksesta mielipide. Asianosaisilta viranomaisilta, kaupungin hallintokunnilta ja toimijoilta pyydettiin lausunto.

2.4.5 Ehdotusvaihe

Ehdotusaineiston nähtäville asettamisen hyväksyy kaupunginhallitus. Osallisilla on mahdollisuus jättää ehdotuksesta muistutus. Asianosaisilta viranomaisilta, kaupungin hallintokunnilta ja toimijoilta pyydetään lausunto.

2.4.6 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot asemakaavan muutoksen valmistelu- ja ehdotusvaiheissa. Lausunnot ja niihin annetut vastineet on kuvattu palauteraporteissa, jotka käsitellään luottamuselimissä kaavaprosessin edetessä. Viranomaisten kanssa on käyty alla kuvatut neuvottelut.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 26.2.2020

Asemakaavoituksen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 26.2.2020. Neuvottelua varten laadittiin tarkennettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Lähtöselvitykset käytiin läpi viranomaistyöneuvottelussa 6.11.2020.

Viranomaistyöneuvottelu 6.11.2020

Kokouksessa käytiin läpi Vanhan kaupungin asemakaavan päivitetty aikataulu ja konsultin laatimat selvitykset. Kokoukseen osallistuivat Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen, Pohjois-Pohjanmaan liiton ja museon lisäksi Raahen kaupungin asiantuntijoita ympäristövalvonnasta, rakennusvalvonnasta, kehittämiskeskuksesta ja kaavoituksesta. Neuvottelusta laadittiin erillinen kokousmuistio.

Viranomaistyöneuvottelu 9.2.2021

Luontoselvitystarpeista sovittiin uudelleen viranomaistyöneuvottelussa 9.2.2021. Neuvottelussa sovittiin, että suunnittelualueelle tehdään EU:n direktiivilajeista selvitykset lepakoista ja putkilokasveista. Selvityksiä täydennettiin sovitusti kesällä 2021.

Viranomaisneuvottelu 1.6.2023

Luonnosvaiheen rakennemallivaihtoehto ja siitä saatu palaute käytiin läpi viranomaisneuvottelussa 1.6.2023. Viranomaisten lausunnot ja niihin annettu alustava vastine käytiin keskustellen läpi neuvottelussa.

Tulossa

Viranomaisneuvottelu lopullisesta asemakaavasta pidetään tarvittaessa ennen kaavan hyväksymistä kaupungin luottamuselimissä.

2.5 Tilaisuudet ja osallistumisen mahdollisuudet

2.5.1 Aloitusvaiheen osallistaminen

Asukaskysely, 1.6.–31.7.2020

Vuoden 2020 selvitysvaiheen lähtötietojen keräämistä varten avattiin asukaskysely. Kysely oli avoinna aikavälillä 1.6.–31.7.2020. Kyselyyn vastasi n. 140 henkilöä.

Kyselyn tavoitteena oli saada näkemyksiä ja kehitysideoita vanhasta kaupungista ja sen käytöstä asukkailta ja alueen käyttäjiltä. Kysely koostui viidestä osa-alueesta, joissa pyydettiin kertomaan omia näkemyksiä tai merkitsemään niitä kartalle.

Kyselyn lopussa vastaajat saattoivat myös antaa vapaata palautetta. Saatua palautetta on käsitelty tarkemmin kohdassa 3.2. Asukaskyselystä on tehty myös erillinen yhteenvetoraportti.

Wanhan Raahen elinkeinotyöpaja 20.8.2020

Kutsutyöpaja oli suunnattu yrittäjille, luottamushenkilöille ja virkahenkilöille. Työpajan tavoitteena oli kerätä taustatietoa Vanhan kaupungin asemakaavan muutoksen pohjaksi. Raahen Brain Centeriin oli kutsuttu keskeisiä toimijoita, kuten alueen yrittäjiä pohtimaan Vanhan kaupungin elinkeinotoimintaan ja matkailuun liittyviä tavoitteita. Työpajassa kartoitettiin eri toimijoiden näkemyksiä alueen tulevaisuudesta ja elinkeinotoiminnan potentiaalista sekä määriteltiin alustavasti toimenpiteitä ja keinoja, joilla tavoitteita kohti pyritään (maankäytön ratkaisut, rakentamisen painopisteet, eri toimijoiden toivotut vastuualueet). Työpajassa nostettiin esille toimintojen ja palveluiden rajapintoja sekä pohdittiin niiden liittymistä ympäröivään kaupunkiin. Työpajasta on laadittu erillinen yhteenvetoraportti.

Infotilaisuus yleisölle 15.12.2020

Vanhan kaupungin asemakaavoituksen (Akm 242) vuoden 2021 alussa käynnistyvään valmisteluvaiheeseen liittyvät osallistumismahdollisuudet esiteltiin verkossa järjestetyssä yleisötilaisuudessa ti 15.12.2020. Kaikille avoin infotilaisuus oli vapaasti seurattavissa ilman ennakkoilmoittautumista ja tilaisuudessa oli mahdollista esittää kysymyksiä kaavoittajalle.

Valtuustoinfo 25.1.2021

Asemakaavoitusprosessi esiteltiin kaupungin valtuutetuille infotilaisuudessa ennen varsinaista kokousta.

2.5.2 Valmisteluvaiheen työpajat

Asemakaavamuutoksen luonnosvaiheessa on tutkittu suunnittelualueen kehittämismahdollisuuksia seuraavien teemojen alla: *1. Kadut ja yleiset alueet, 2. Elinkeinojen potentiaali* sekä *3. Rakennussuojelu ja asuminen*. Teemoihin liittyviä työpajoja on järjestetty osallisille kaavan valmisteluvaiheen aikana (ks. kohta 2.5). Vuorovaikutuksen ja teemakohtaisen analyysin pohjalta on muodostettu yksi asemakaavanmuutosluonnos. Virallisen kaavakartan rinnalle on laadittu havainnekuvia, joilla kaavaratkaisua pyritään selkeyttämään.

Asemakaavan valmisteluvaiheessa järjestettiin kaksi teematyöpajaa sekä yksi paikkatietopohjainen verkkokysely. Kaava-aineistojen virallisten nähtävilläolojen aikana järjestetään omat vastaavat yleisötilaisuudet asemakaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta.

Kuva 20. Työskentelyalustana työpajassa 1 toimi MURAL-pohja, joihin koottiin osallisten kommentteja suunnittelualueen eri osista.

Teematyöpaja 1 – Kadut ja yleiset alueet sekä valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, RKY (22.5.2021)

Kaupunkilaiset kutsuttiin mukaan keskustelemaan Wanhan Raahen kaupunkikuvasta ja sen arvosta. Vanhan kaupungin asemakaavoituksen valmisteluvaiheen ensimmäinen teematyöpaja järjestettiin etätilaisuutena verkossa 22.5.2021 klo 12–15.30. Työpajassa käsiteltävä teema oli "*Kadut ja yleiset alueet sekä valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY)*".

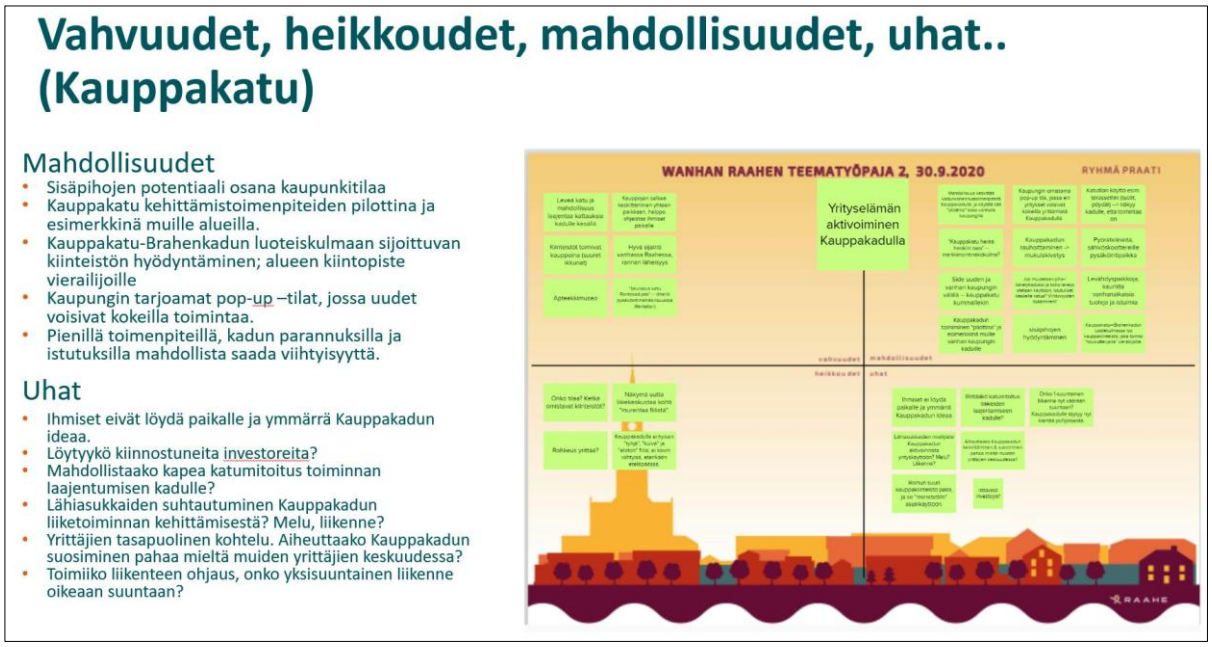
Työpajan keskeisenä tavoitteena oli

- nostaa esille Raahen vanhan kaupungin valtakunnallisesti merkittävät arvot.
- muodostaa yhteinen näkemys kaupunkikuvaan liittyvistä laajemmista suojelukokonaisuuksista.
- arvioida katutilojen ja julkisten alueiden ominaispiirteitä sekä pohtia alueiden muutoksensietokykyä kortteli tasolla asukkaiden näkökulmasta.
- pohtia vanhan kaupungin merkitystä Raahelle, raahelaisille sekä laajemmin.
- pohtia mitä haasteita ja mahdollisuuksia kulttuuriympäristön suojeluun liittyy.
- avata rakennussuojelun merkitystä osallisille.
- määritellä alueen kaupunkikuvaan liittyviä keskeisiä tavoitteita.

- pohtia yhdessä alustavasti toimenpiteitä ja keinoja, joilla kaupunkikuvaa ja arvokasta kulttuuriympäristöä voidaan hyödyntää ja kehittää.
- kartoittaa näkemyksiä alueen tulevaisuudesta.

Kaavakävely avoinna verkossa 12.5.–31.7.2021

Teematyöpajaan 1 liittyi kaikille avoin kaavakävely, johon oli mahdollisuus osallistua heinäkuun 2021 loppuun saakka. Kävelyllä jätettyä palautetta voitiin hyödyntää syksyn 2021 työpajan valmistelua.



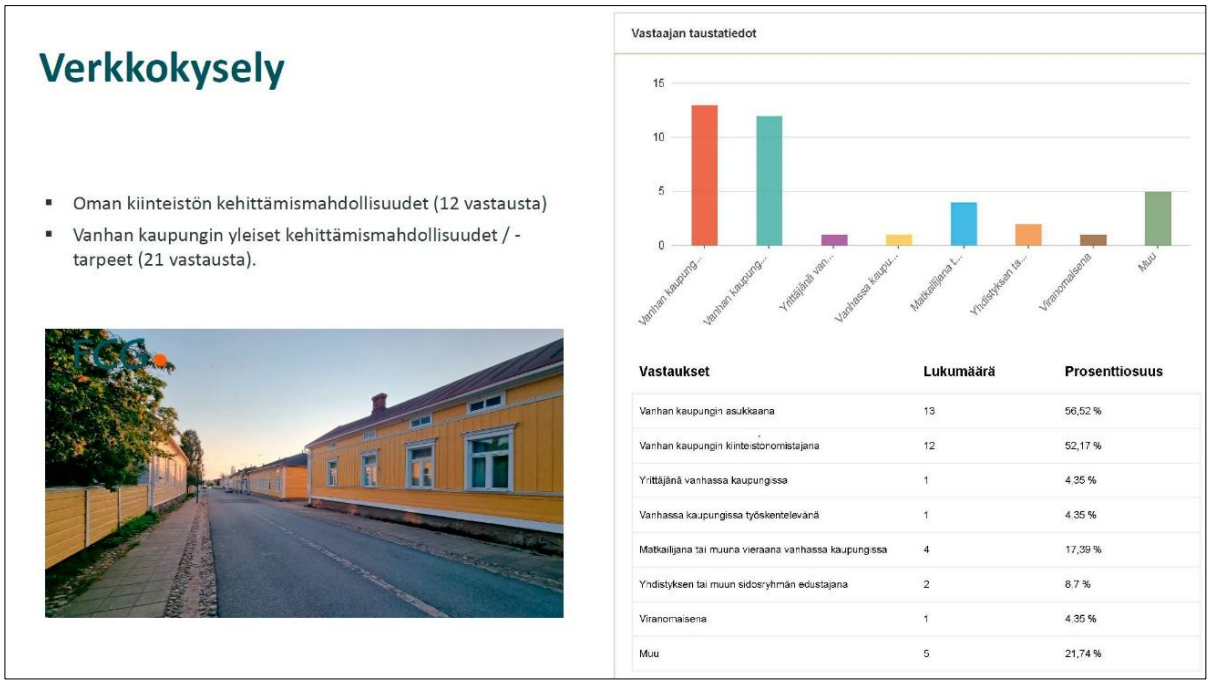
Kuva 21. Työpajassa 2 pohdittiin mm. suunnittelualueen kehittämismahdollisuuksia eri alueilla.

Teematyöpaja 2 – Elinkeinot ja toiminta Wanhassa Raahessa (30.9.2021)

Työpajan tavoitteena oli

- tunnistaa suunnittelualueelle sijoittuvien nykyisten palvelujen kysyntä, tarjonta ja sijainti.
- muodostaa yhdessä yhteinen näkemys palvelujen ja yritysten kehittämisen mahdollisuuksista ja haasteista.
- pohtia uusien elinkeinojen potentiaalia. Mitkä palvelut tukisivat Vanhan kaupungin vetovoimaa, mitkä taas eivät? Tukeeko toiminta Wanhan Raahen valtakunnallisesti merkittävää arvoa.
- arvioida eri toimintojen edellytyksiä ja alueen muutoksensietokykyä. Mitkä ovat vaikutukset ympäristöön?
- miettiä Wanhan Raahen merkitystä Raahelle, raahelaisille sekä laajemmin.
- pohtia ja ideoida yhdessä alustavasti konkreettisia keinoja, jotka voivat tukea eri toimintojen kehittymistä.
- tunnistaa valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön kohdistuvat vaikutukset.
- pohtia vastuutahoja sekä keinoja, joilla tavoitteita kohti pyritään.

Työpajaan liittyi kaikille avoin infotilaisuus, jossa esiteltiin työpajan teemaan liittyvät lähtötietoselvitykset. Tilaisuus oli vapaasti seurattavissa virtuaalitapahtumana.



Kuva 22. Kiinteistöjen kehittämistavoitteet ja tarpeet teemaan 3 liittyvässä kyselyssä. Ote verkkokyselyn tuloksista.

Teema3, paikkatietopohjainen verkkokysely kiinteistöjen kehittämismahdollisuuksista 25.4.–24.5.2022

Vanhan kaupungin asemakaavoituksen kolmannen teeman alla tarkasteltiin asumiseen ja rakennussuojeluun liittyviä suunnittelukysymyksiä.

Tarkoituksena oli myös selvittää, minkälaisia toiveita ja tavoitteita asukkailla ja kiinteistön omistajilla oli oman kiinteistönsä tai asuinpaikkansa osalta.

Kysely toteutettiin paikkatietopohjaisena verkkokyselynä, jossa kommentit ja kehittämisehdotukset oli mahdollista osoittaa kartalle. Kysely oli avoinna 25.4.–24.5.2022 välisen ajan.

Kehittämislautakunnan iltakoulu 2.6.2022

Kehittämislautakunnan jäsenten kanssa käytiin kaavakävelyllä Vanhassa kaupungissa. Kokouksessa suunnittelutilanne ja verkkokyselyn tulokset esiteltiin kehittämislautakunnalle ja keskusteltiin kaavan keskeisistä kysymyksistä.

Info koululaisille 14.3.2023

Keskuskoulun 5-6 luokkalaisille koululaisille pidettiin info, jossa esiteltiin Vanhaa kaupunkia koskevaa materiaalia. Kuvaesityksen pohjalta koululaiset jatkoivat työskentelyä kuvaamataidon parissa. Oppilaiden työt olivat esillä seminaarissa 1.4.2023.

2.5.3 Asemakaavaluonnosta esittelevät yleisötilaisuudet

Seminaari 1.4.2023, *Vanha säilyy vain arvostamalla ja kunnostamalla*

Seminaariin kokoonnuttiin aurinkoisena kevätlauantaina Raahen Brain Centerin luentosaliin. Seminaarin puheenjohtajana toimi kaupunginvaltuuston ja vanhan kaupungin kehittämistyöryhmän puheenjohtaja Nina Pulkkanen. Tilaisuuden aluksi kaavaa laativa konsultti arkkitehti Petri Tuormala esitteli asemakaavaluonnoksen.

Seminaarissa kuultiin asiantuntijapuheenvuoroja vanhasta kaupungista ja kerrottiin vanhan kaupungin rakennussuojelun merkityksestä ja korjausrakentamisen käytännöistä. Arkeologi Mika Sarkkinen Pohjois-Pohjanmaan museolta esitteli aiheet Raahen vanhan kaupungin merkitys valtakunnallisesti ja Pohjois-Pohjanmaalla sekä Raahen vanhan kaupungin arkeologinen perintö ja sen huomioiminen. Arkkitehti Minttu Kervinen (FCG) esitteli kesällä 2020 laatimansa Vanhan kaupungin inventoinnin. Erikoisasiantuntija Harri Metsälä Museovirastosta esitteli Korjaustaito.fi sivuston. Terveisiä historiallisia rakennuksia korjaavilta ja käyttäviltä antoivat Vanhassa kaupungissa kohteita kunnostaneet eläkeläinen puuseppä Paavo Räsänen, kansantaloustieteilijä, esikouluopettaja ja yhteisöpedagogi Tatu Hirvonen, arkkitehti Risto Suikkari ja arkkitehti Päivi Ahola.

Keskuskoulun oppilaat tarjoilivat kahvit tilaisuuden taukojen aikana. Koululaisten piirustuksia vanhasta kaupungista oli näyttelynä esillä seminaaritilan aulassa. Taukojen aikana oli infopisteissä esillä eri teemoihin liittyvää aineistoa. Korjaamisen tukimuodoista oli vastaamassa erikoisasiantuntija Harri Metsälä (Museovirasto). Neuvoja käytännön korjaamiseen antoi Raahen museon museomestari Timo Räisänen. Asemakaavaan liittyviin kysymyksiin vastasivat arkkitehti Petri Tuormala (FCG, Projoplan) sekä kaavasuunnittelijat Mathias Holmén ja Outi Järvinen Raahen kaupungin kaavoituksesta.

Kaavoittajan vastaanotto 4.4.2023

Kaavoittajan vastaanotto pidettiin Praatissa. Kaavoituksesta paikalla vastaamassa kävijöiden kysymyksiin oli kaavasuunnittelija Outi Järvinen. Praatissa vieraili kiinteistönomistajia 11 kiinteistöltä Vanhasta kaupungista. Kysymykset koskivat kiinteistöjen asioita ja ne sisältyvät myös jätettyyn palautteeseen, josta asia huomioidaan tarkemmin vastineraporttiin.

Seminaari 30.11.2024, *Vanha säilyy vain arvostamalla ja kunnostamalla 2*

Seminaariin kokoonnuttiin talvisena lauantaina Tapahtumatalo Raahen Fregatti-saliin. Seminaarin puheenjohtajana toimi kaupunginvaltuuston ja vanhan kaupungin kehittämistyöryhmän puheenjohtaja Nina Pulkkanen. Tilaisuuden aluksi kaavasuunnittelija Outi Järvinen esitteli täydennetyn asemakaavaluonnoksen.

Seminaarissa kuultiin uusia asiantuntijapuheenvuoroja vanhasta kaupungista ja kerrottiin vanhan kaupungin rakennussuojelun merkityksestä ja korjausrakentamisen käytännöistä. Rakennustutkija Juhani Turpeinen Pohjois-Pohjanmaan museolta puhui aiheesta Raahen vanhan kaupungin merkitys valtakunnallisesti ja Pohjois-Pohjanmaalla. Arkkitehti Veli-Pekka Huhmo (Arkkitehtitsto Jorma Teppo) avasi rakennushistoriallisen selvityksen sisältöä. Korjausarkkitehti Raimo Tikka Pohjois-Pohjanmaan museolta puhui selvitystarpeesta suojeltuun rakennukseen liittyvässä hankkeessa.

Arkkitehti Veli-Pekka Huhmo jatkoi aiheella kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus korjauskohteena. Museonjohtaja Eija Turunen antoi neuvoja rakennusten entisten asukkaiden ja tapahtumavaiheiden selvittämiseen, Terveisiä historiallisia rakennuksia korjaavilta ja käyttäviltä antoivat Vanhassa kaupungissa kohteita kunnostaneet Roosa-Maria Veteläinen ja Sallamaaria Koski.

Keskuskoulun oppilaat tarjoilivat kahvit tilaisuuden taukojen aikana. Taukojen aikana oli infopisteissä esillä eri teemoihin liittyvää aineistoa. Asemakaavaan liittyviin kysymyksiin vastasivat kaavasuunnittelijat Mathias Holmén ja Outi Järvinen Raahen kaupungin kaavoituksesta.

Kaavoittajan vastaanotto 4.12.2024

Kaavoittajan vastaanotto pidettiin Praatissa. Kaavoituksesta paikalla vastaamassa kävijöiden kysymyksiin oli kaavasuunnittelija Outi Järvinen. Praatissa vieraili kiinteistönomistajia 13 kiinteistöltä Vanhasta kaupungista. Kysymykset koskivat rakennusoikeuksia, suojelumerkintöjä ja muita kiinteistöjen yksityisiä asioita. Keskustelun aiheet sisältyvät myös jätettyyn palautteeseen, mistä asiat huomioidaan tarkemmin vastineraporttiin.

2.5.4 Ehdotusvaiheen osallistaminen

Seminaari 10.1.2026*, Vanha säilyy vain arvostamalla ja kunnostamalla 3*

Täydentyy…

Kaavoittajan vastaanotto 13.1.2026

Täydentyy…

3 Työn tavoitteet

Asemakaavoituksen tavoitteena on ratkaista aluekokonaisuuden rakennuskannan suojelua koskevat kysymykset sekä mahdollisuudet lisärakentamiseen. Alue osoitetaan asemakaavalla yleiskaavan mukaisesti pääosin pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, jolle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Asemakaavoituksessa huomioidaan alueella olevat julkiset palvelut.

3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

3.1.1 Kaupungin asettamat tavoitteet

- Asemakaavan muutoksen tavoitteena on turvata alueen rakennusperinnön arvot ja edistää viihtyisää ja vetovoimaista asuinympäristöä tukevia laatutekijöitä. Keinona tälle on määrittää uudelleen alueen rakentamisen mitoitus. Käyttämätöntä, kaupunkikuvaan nähden ylimitoitettua rakennusoikeutta vähennetään.
- Asemakaavan muutoksella pyritään yhtenäistämään ja selkeyttämään täydennysrakentamiseen, korjaamiseen ja muutoksiin liittyvää ohjausta Vanhan kaupungin alueella.
- Tavoitteena on säilyttää Vanha kaupunki elinvoimaisena likimääräisesti nykyistä asemakaavaa vastaavalla asukasmäärällä.
- Asemakaavalla pyritään luomaan puitteet uusien työpaikkojen ja erityisesti pienyritysten toimintaedellytyksille.
- Asemakaavalla mahdollistetaan nykyisten toimintojen ja palveluiden säilyminen sekä tuetaan uusien palveluiden syntymistä.
- Pyritään mahdollistamaan liikekeskustan palvelutarjonnan laajentuminen myös Vanhan kaupungin puukortteleihin.
- Alueen katuverkko säilyy. Ajoneuvoliikenteen ja kevyen liikenteen reittejä on mahdollista kehittää jatkossa siten, että ne muodostavat alueen mittakaavaan soveltuvan viihtyisän, toimivan ja turvallisen liikenneverkon.

3.1.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Raahe 2030, keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava. Asemakaavan suunnittelutavoitteet perustuvat yleiskaavan aluevarauksiin, joiden mukaan alue varataan pääosin pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP), jossa ympäristö säilytetään. Suunnittelualueeseen kuuluu myös yleiskaavan mukaista keskustatoimintojen aluetta (C), jota koskee tiivistämis-/eheyttämistarve. Yleiskaavan mukaisesti asemakaavoituksella tulee luoda viihtyisiä kaupunkitiloja, kehittää nykyistä kaupunkikuvaa ja parantaa ympäristön laatua.

Yleiskaavassa suunnittelualeen keskelle on merkitty Raahen laatukäytävä. Laatukäytävävyöhyke sisältää monipuolisia palveluja ja keskusta-asumista. Vyöhykkeestä pyritään muodostamaan kaupunkikeskustan julkisivu ja se vaikuttaa koko kaupungin ima-

goon. Ympäristöä eheytetään ja tiivistetään täydennysrakentamisen avulla. Toteutuksessa pyritään vetovoimaiseen sekä korkeatasoiseen kaupunkirakenteeseen ja -kuvaan. Vanhan Raahen alueella kulttuuriympäristöarvojen säilyminen on laatukäytävän keskeinen arvo.

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009)

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Raahen Pekkatori ja ruutukaava-alueen puutalokorttelit).

Päätös edellyttää, että valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot, kohteiden alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus turvataan maakuntien suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Alue on osoitettu maakuntakaavassa ja yleiskaavassa valtakunnallisesti arvokkaana kulttuuriympäristönä. RKY-aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista tulee aina pyytää lausunto alueelliselta vastuumuseolta. Toimivaltainen alueellinen vastuumuseo on Pohjois-Pohjanmaan museo.

Valtakunnallisesti merkittävä kaupunkiarkeologinen alue (VARK 2024)

Museoviraston rajaama kiinteä muinaisjäännösalue kattaa suuren osan suunnittelualueesta. Muinaisjäännöskohde on kaupunkiarkeologinen alue, Raahen vanha asemakaava-alue (MV ID 1000007480). Museoviraston kaupunkiarkeologiseen inventointiin sisältyy luokituskartta alueen tutkimuksellisesta mielenkiinnosta. Kaupunkiarkeologisen alueen osalta tulee aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista aina pyytää lausunto alueelliselta vastuumuseolta muinaismuistolain ja museolain (314/2019) mukaisesti. Toimivaltainen alueellinen vastuumuseo on Pohjois-Pohjanmaan museo.

Kiinteät muinaisjäännökset on rauhoitettu muinaismuistolailla (295/1963) muistoina Suomen aikaisemmasta asutuksesta ja historiasta. Kiinteän muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa.

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. Raahen vanha asemakaava-alue sisältyy Suomen valtakunnallisesti merkittävimmät arkeologiset kohteet valikoimaan (VARK ID 100944).

Raahen vanhan kaupunkialueen arkeologinen arvo on VARK statuksen kautta merkittävä. VARK luo maankäytön suunnittelulle, esiselvitysten tekemiselle ja tutkimusten toteuttamiselle normaalia vaativampia ja tavoitteita. Maaperään kajoava rakentaminen voi edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen rakennustöiden alkamista. Tällaisista rakennustöistä on ilmoitettava alueelliselle vastuumuseolle vähintään vuotta aikaisemmin.

Rakennussuojelusta annetuilla laeilla suojellut kohteet
Alueella on kirkkolain nojalla suojeltuna kohteena kirkko ja sitä ympäröivä kirkkotarha. Alueella on kolme aiemman rakennussuojelulain ja vuonna 2010 sen korvanneen lain rakennusperinnön suojelemisesta nojalla suojeltua kohdetta, jotka ovat Leufstadiuksen talo, Soveliuksen talo ja elokuvateatteri Bio Huvimylly. Suojellut kohteet huomioidaan kaavassa, millä tuetaan niiden säilymisen edellytyksiä jatkossa. Kohteita koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista tulee aina pyytää lausunto Museovirastolta.

3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

3.2.1 Kaupungin tavoitteet

Tavoitteita luonnosvaiheen nähtäville asetettavaan aineistoon on täydennetty rakennussuojelun ja täydennysrakentamisen osalta.

Tavoitteena on osoittaa asemakaavan alueelle perustellusti alennetut rakennusoikeudet tarkoituksena suojella valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö.

3.2.2 Osallisten tavoitteet aloitusvaiheessa

Asemakaavan aloitus- ja valmisteluvaiheessa on järjestetty useita eri teemaisia työpajoja. Työpajoissa alueen osalliset ovat voineet ottaa kantaa alueen suunnittelukysymyksiin ja esittää omia näkemyksiään ja tavoitteitaan alueen kehittämisen pohjaksi.

Asukaskysely
Asukaskysely, sähköisesti avoinna aikavälillä 1.6.–31.7.2020.

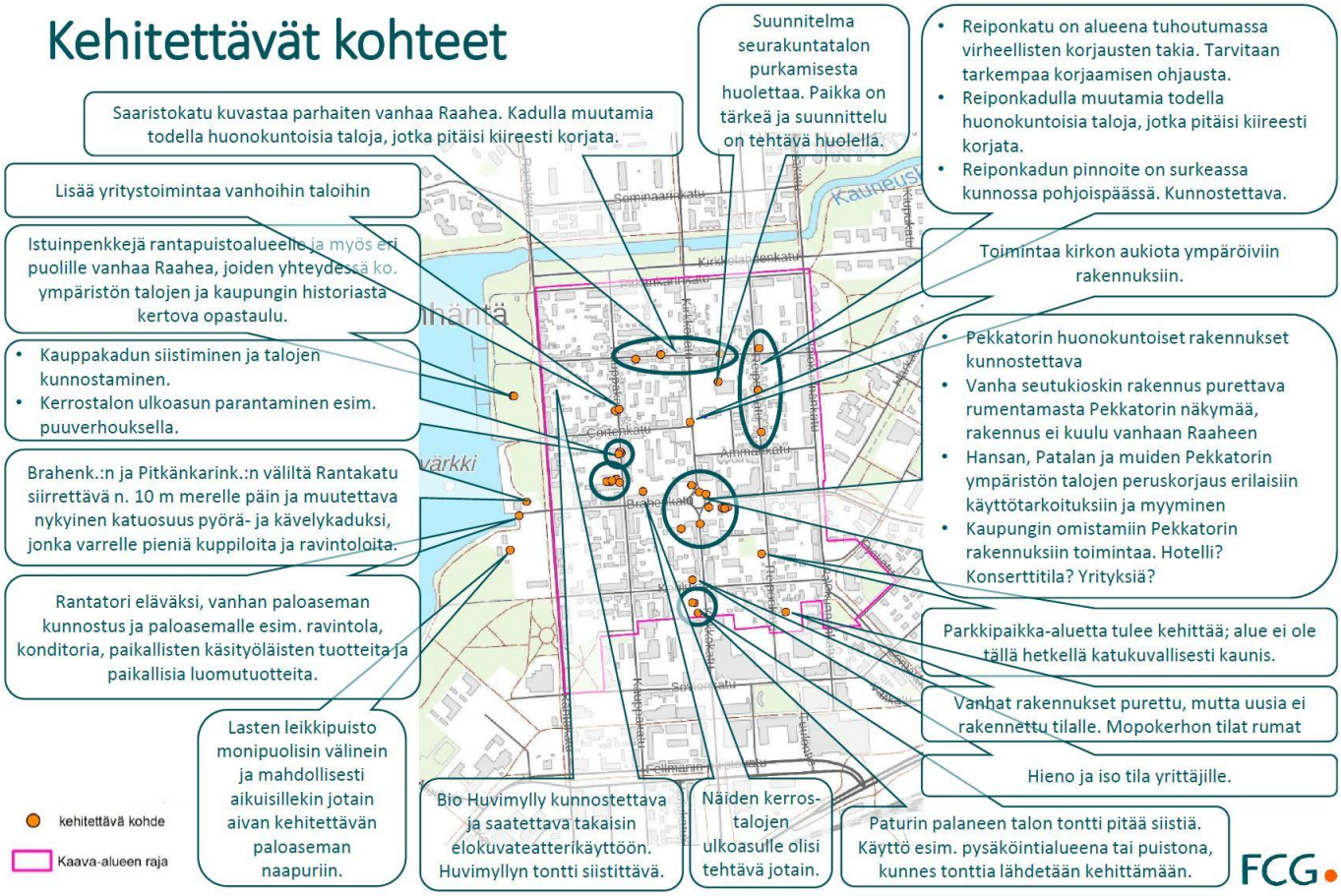
Kysely koostui viidestä osa-alueesta, joissa pyydettiin kertomaan omia näkemyksiä tai merkitsemään niitä kartalle. Osa-alueet olivat

- liikkuminen Raahen vanhassa kaupungissa.
- Raahen vanhan kaupungin vetovoima.
- Raahen vanhan kaupungin kehittäminen.
- Raahen vanhan kaupungin elinkeinot.
- täydennysrakentaminen.

Esille nousseita tavoitteita

- Verrattaessa nykyään käytettyjä liikkumismuotoja, pyöräily nousi esiin kulkuvälineenä, jolla haluttaisiin liikkua tulevaisuudessa enemmän, kun taas henkilöauton käyttöä haluttiin vähentää.
- Yleisimmin vastaajien keskuudessa mainittu kehittämisen kohde oli rakennusten korjaaminen.
- Myös esimerkiksi rakennusten suojelu ja palvelujen kehittäminen nähtiin tärkeäksi.
- Liikkumisympäristön kuten autoilun tai kevyen liikenteen mahdollisuuksien kehittämistä ei nähty kovin tärkeäksi.

- Suurimmiksi teemoiksi nousivat rakennuskannan kunnostaminen ja kaupunkikuvan kehittäminen. Lisäksi avovastauksissa otettiin myös usein kantaa palveluiden tarjontaan ja yrittäjien tukemiseen.
- Kysymys vanhan kaupungin täydennysrakentamisesta oli haastava; vain 38 vastaajaa (yht. 140 vastaajaa) oli ottanut kantaa kysymykseen. Vastanneiden mielipide lisärakentamisen tarpeesta jakautui hyvin tasaisesti puolesta ja vastaan.



Kuva 23. Ote asukaskyselyn yhteenvedosta.

Wanhan Raahen elinkeinotyöpaja 20.8.2020

Työpajassa nousi esille, että elinkeinotoiminnan ja matkailun kehittäminen sekä Wanhan Raahen näkyvyyden lisääminen vaatii pitkäjänteistä ja suunnitelmallista työtä. Haasteeksi koettiin turha vaatimattomuus, minkä seurauksena Wanhan Raahen arvot ja ainutlaatuisuus eivät ole nousseet riittävästi esille. Markkinointia tulisi tehostaa yksilöllisellä ja selkeällä teemalla, joka korostaa Wanhan Raahen ominaispiirteitä. Alueelle tulisi muodosta vielä vahvempi ja yksilöllinen ”brändi”. Kehittämisellä tulee olla selkeä vastuu taho ja sen tulee perustua yhteistyöhön, johon osallistuvat kaupungin eri organisaatiot, yrittäjät, alueen toimijat ja asukkaat.

Myös tiedon jakaminen ja koordinointi nostettiin tärkeäksi teemaksi. Esimerkiksi tyhjillään olevista tai vuokrattavaksi soveltuvista kiinteistöistä tulisi saada helposti tietoa. Kiinteistön omistajia tulisi kannustaa tarjoamaan yksiöllisiä majoitusvaihtoehtoja ja tarjontaa tulisi koota yhteen paikkaan, josta se olisi helposti löydettävissä.

Todettiin, että toimintaympäristön kehittäminen tulisi perustua alueen nykyisiin vahvuuksiin. Alueen historiallinen ja pienipiirteinen ympäristö muodostaa kiinnostavat puitteet esimerkiksi erilaisille kulttuuritoiminnoille, käsityöläisyydelle ja yksilölliseen asumiseen. Korjausrakentamisen ja rakennussuojelun kulttuuria olisi mahdollista vahvistaa siihen liittyvällä koulutuksella, joka voisi tarjota esimerkiksi rakentamiseen liittyviä erilaisia urapolkuja.

Rakennussuojelun osalta pidettiin tärkeänä yleisen tiedon ja taidon lisäämistä sekä kaupungin esimerkkiä rakennusten kunnossapidon, korjausneuvonnan ja joustavan ohjauksen näkökulmasta. Kaupungin pitkäjänteinen strategia sekä monipuoliset asumis- ja rakennettuun ympäristöön liittyvät koulutusmahdollisuudet voisivat nostaa alueen kiinnostavuuden uudelle tasolle.

Wanhan Raahen toimintaympäristön vahvuudeksi nostettiin yhteisöllisyys ja ympäristön välittömyys, joka mahdollistaa esimerkiksi kokeilukulttuurin kautta tapahtuvan kehittämisen, kuten tilojen monipuolisen käytön esimerkiksi kuvataiteen tai musiikin tarpeisiin. Vahvuudeksi nostettiinkin useat kaupunkikulttuuria ja Wanhan Raahen tunnettavuutta lisäävät kaupunkitapahtumat, jotka tosin painottuvat kesäaikaan. Kokeilujen ja tilapäisyyden kautta on mahdollista vakiinnuttaa toimintoja sekä löytää uusia ja yllättäviäkin ratkaisuja, joissa modernit toiminnot ja esimerkiksi uudenlaiset asumisen ja työnteon muodot voivat löytää paikkansa vanhasta kaupunkiympäristöstä.

3.2.3 Osallisten tavoitteet valmisteluvaiheessa

Työpaja 1, Kadut ja yleiset alueet sekä RKY-alue

Kaupunkikuvan ja kulttuuriympäristön näkökulma

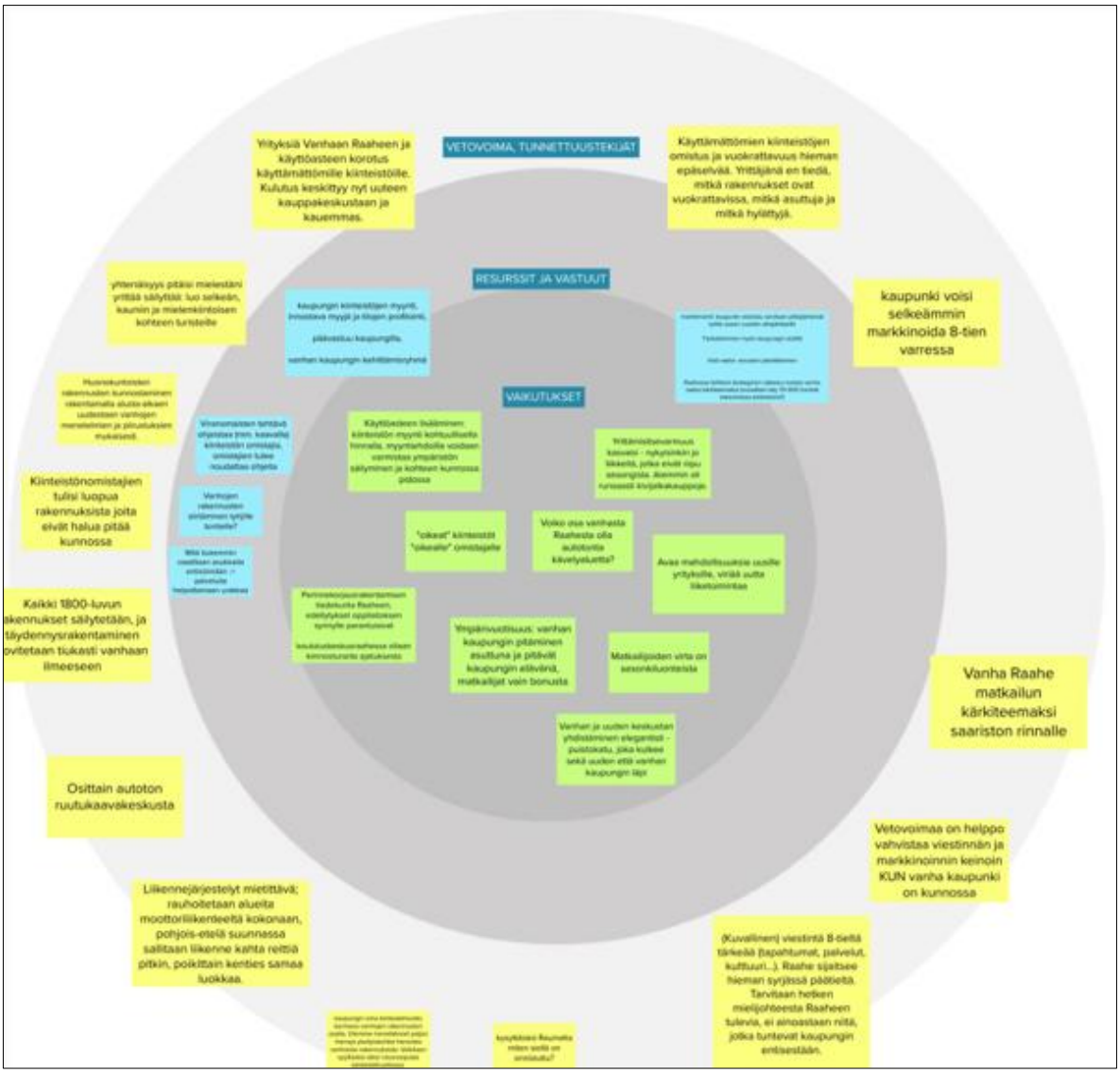
- Säilytetään yhtenäisyys kaupunkikuvassa.
- Kunnostetaan ja uusitaan huonokuntoisia rakennuksia vanhojen menetelmien ja piirustusten mukaisesti.
- Hyödynnetään kokemuksia verrokkikohteista (esim. Rauma).
- Siirretään vanhoja rakennuksia tonteille.
- Sovitetaan uudisrakentaminen tiukasti vanhaan ilmeeseen.

Toteuttamisvastuun näkökulma

- Viranomaisten tehtävä on ohjata kaavalla ja kannustaa.
- Kiinteistön omistajilla on vastuu rakennusten kunnossapidosta.
- Annetaan asukkaille apua entisöintiin.
- Kaupungilla vastuu omien tilojen profiloinnista ja innostavasta kehittämisestä.
- Vanhan kaupungin kehittämisryhmä mukana toiminnassa.

Toimenpiteiden tavoitteelliset vaikutukset

- Ympärivuotisuus ja elävyys
- Autottomuus
- Käyttöasteen lisääntyminen
- Vanhan ja uuden keskustan yhdistyminen



Kuva 24. Ote teematyöpajan 1 työskentelyalustasta. Työpajassa koottiin yhdessä vetovoima eli tunnettuustekijöitä, kehittämisen resursseja ja vastuita sekä kehittämistyön vaikutuksia alueella.

Kuva 25. Ote työpajan 2 tuloksista.

Työpaja 2, elinkeinot ja toiminta Wanhassa Raahessa

Esille nousseita tavoitteita (palvelutarpeet)

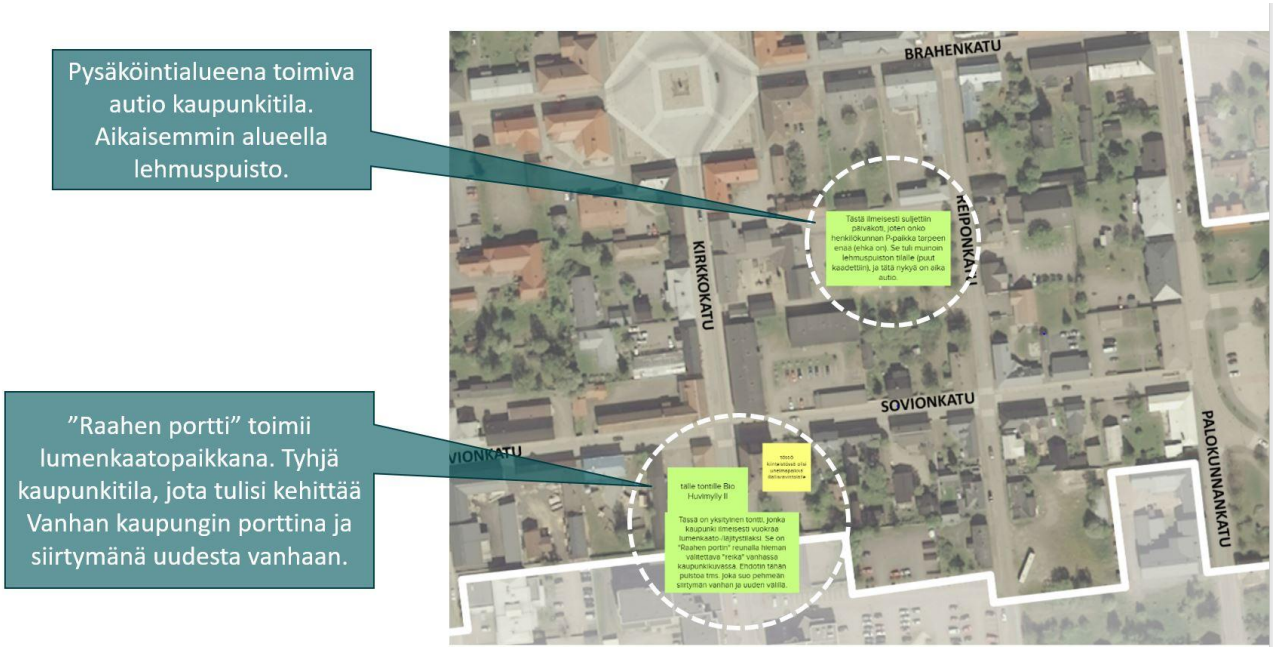
- Huvimyllyn toiminnan palauttaminen
- Uusi kahvila & kahvipaahtimo
- Ruokaravintola, pizzeria, pub
- Kauppakadulle keskitettävät erikoisliikkeet
- Vanhasta tunnelmasta huolehtiminen
- Matalan kynnyksen yleinen sauna
- Pienpanimo
- Päivittäistavarakauppa

Kehittämisideoita

- Pekkatorin hyödyntäminen erilaisissa tapahtumissa
- Mukulakiven osittainen palautus
- Kaupunkisuunnistus
- Julkisten ulkotilojen valaistus
- Vuodenaikoihin ja teemoihin liittyvät tapahtumat
- Valokarnevaalit
- Puistoliikunta
- Omatoimiset kävelykierrokset matkailijoille (esim. talojen seinissä QR-koodeissa tietoa historiasta)

Muita toiminta-ajatuksia

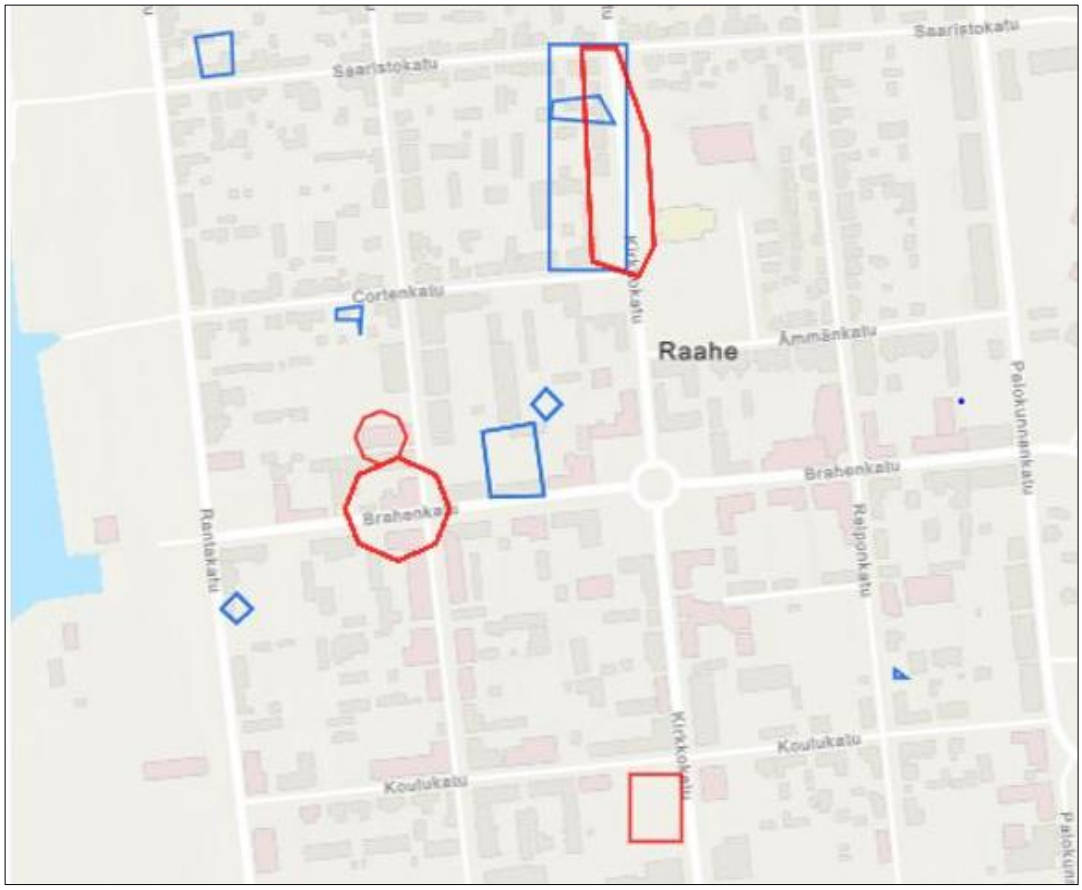
- Pihapiirien avaaminen kaduille: työpajoja, käsityöläismyymälöitä.
- Tehokkaampaa markkinointia somen ja influensserien kautta.
- Ihmisvirtojen hyödyntäminen, kannustimet, lahjakorttien arpominen Wanhan Raahen palveluihin.
- Uusien yrittäjien kannustaminen.



Kuva 26. Ote työpajan 2 kehittämisideoista.

Teema 3, rakennussuojelu ja asuminen

Työvaiheessa laadittiin paikkatietopohjainen verkkokysely kiinteistöjen kehittämismahdollisuuksista 25.4. –24.5.2022. Verkkokyselyn kautta saatiin myös yksittäisiä kiinteistöjä koskevia kehittämistoiveita, jotka pyritään huomioimaan asemakaavan valmistelussa.



Kuva 27. Ote verkkokyselystä, jossa osallisilla oli mahdollisuus kohdentaa kaupunkiympäristön ja yksittäisten kiinteistöjen kehittämistarpeita karttapohjalle.

Poimintoja tuloksista ja osallisten tavoitteista

- Tyhjillään olevat ja **huonokuntoiset kiinteistöt ovat suuri ongelma.**
- **Arjen palveluiden** (ruokakaupan) mahdollistaminen Vanhaan kaupunkiin.
- Yleinen rakennuskielto estää Vanhan kaupungin kehittämisen.
- Alueen ainutlaatuisuutta voidaan varjella vain pitämällä rakennuskanta hyvä-kuntoisena.
- Mahdollistetaan **uuden rakentaminen historiaa kunnioittaen.**
- Halukkaita perheitä uusiksi asukkaiksi löytyy varmasti.
- **Keskitetty pysäköintimahdollisuus** lämmitys- ja sähkölatauspaikkoineen.
- Taidetta Wanhan Raahen julkisivuihin ja aitoihin.
- Kirkon ympäristöön tulisi saada muutakin toimintaa, esim. kahvila kirkonaukiolle, pieniä kauppoja, b&b-majoitusta tms. aktiviteettia.
- Rakennusoikeutta määritellessä erityisestä huomiota tulisi kiinnittää rakennusten hahmoon, korkeuksiin, kokoon ja sijoitteluun, jotta katulinja säilyy eheänä.

- Talojen kunnossapito tarvitsee jämerämpää otetta ja ohjausta kaupungilta.
- Kaupungilla velvollisuus ohjata ja valvoa, **että rakennuksista pidetään hyvää huolta, eikä niitä päästetä purkukuntoon**.
- Purettujen talojen tilalle tulisi toteuttaa täydennysrakentamista, jottei katukuvaan synny aukkokohtia.
- Tyhjille tonteille rakennettavat rakennukset ohjattava rakentamaan vanhojen mallien näköiseksi tai paikalle voisi siirtää **ympäröivään vanhaan rakennuskantaan soveltuvia vanhoja rakennuksia.**
- Mahdollisuus jakaa tontteja.
- Katukyltit vanhanaikaisiksi peltikylteiksi.
- Puiden valaisua.
- Bio Huvimylly tulisi pelastaa ja palauttaa elokuvateatteri käyttöön.

3.2.4 Osallisten tavoitteet asemakaavaluonnoksesta

Osallisten tavoitteita sisältyy edellä kuvattujen työpajojen keskustelujen ja kyselyjen vastausten lisäksi nähtäviläoloaikana jätettyyn palautteeseen. Osallisten palautteet referoidaan ja niihin laaditaan vastine, joka julkaistaan raporttina kaavaprosessin edetessä aina seuraavan luottamuselinkäsittelyn yhteydessä. Vastineen mukaiset korjaukset tehdään kaavaprosessin seuraavassa vaiheessa julkaistaviin asemakaava-asiakirjoihin.

Alustava asemakaavaluonnos (rakennemalli)

Yksityiseen palautteeseen sisältyi jonkin verran toiveita, jotka ovat ristiriidassa kaavan yleisiin tavoitteisiin ja joita ei kaavoituksen lähtökohtaisia tavoitteita sivuuttamatta toteuttaa. Esimerkiksi suojelumerkintöihin ei voida tehdä yksittäisiä poikkeamisia. Rakennemallivaihtoehdosta jätettiin myös suojelua tukevaa palautetta.

Asemakaavaluonnos (rakennusoikeudet)

Viranomaispalautteessa todettiin, 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. Palautteeseen sisältyi viranomaistahojen omia huomioita muun muassa kaava-alueen melun, hulevesien ja voimaan tulleen rakentamislain säädösten huomioimisesta asemakaava-aineistossa.

Yksityiseen palautteeseen sisältyi pääasiassa kritiikkiä rakennusoikeuksien leikkaamisesta. Toiveet suurten rakennusoikeuksien säilyttämisestä ovat ristiriidassa kaavan yleisiin tavoitteisiin. Esimerkiksi kaupunkikuvan ja rakennussuojelun tulevaisuuden näkökulmasta rakennusoikeudet tulee kulttuuriympäristön säilymiseksi osoittaa asemakaavaan maltillisena aiempaan tehokkuuteen verrattuna, koska uuden rakentamisen heikentävä vaikutus korttelirakenteeseen ja kaupunkikuvaan on nähtävissä tonteilla, joilla aiemman asemakaavan mahdollistamat tehokkuudet on tähän mennessä toteutettu. Rakennussuojelun toteutumiseen ja kaupunkiympäristön kuvan säilyttämiseen ei siksi riitä pelkästään arvokohteiden suojelu.

Ehdotusvaiheessa asemakaavaan osoitettua rakennusoikeuden määrää on tarkasteltu vielä yksittäistapauksissa vähäisessä määrin palautteen perusteella ja tasapuolisuuden näkökulmasta. Rakennusoikeuden mitoituksen perusteisiin ei kuitenkaan ole jouduttu tekemään oleellisia muutoksia. Toteutumatonta rakennusoikeutta jää vielä käyttöön täydennysrakentamiselle.

Yksityiseen palautteeseen sisältyi kritiikkiä myös suojelumerkintöjen riittävyydestä rakennussuojelun toteutumiseksi ja uudisrakentamisen ohjaamiseksi riittävällä tavalla. Kaavaluonnoksessa on esitetty monitasoinen suojelu, jonka merkinnät koskevat aluetta (rky, vark), osaa käyttötarkoituksia (SR-1, kolmiomerkintä) ja kohteita (sr, st, sh sekä s-1, s-2). Alueelle on lisäksi laadittu ehdotusvaiheessa korjaus- ja rakentamistapaohje alueen tulevaa toteutusta ohjaamaan. Asemakaavaehdotuksessa suojelumerkintöjen kokonaisuus ei muutu. Täydennysrakentamiselle osoitettuja merkintöjä on kaavaehdotuksessa tarkistettu ja kaavakartan merkintätapoja selkeytetty. Selostuksen lukua 7 Toteutus on niin ikään täydennetty.

3.2.5 Osallisten tavoitteet asemakaavaehdotuksesta

Täydentyy kaavaprosessin edetessä.

4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehtotarkastelu

4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Aloitusvaiheessa käydyn vuorovaikutuksen, työpajojen ja osallisilta saadun palautteen pohjalta on laadittu asemakaavan rakennesuunnitelma. Rakennesuunnitelmassa on esitetty seuraavat asiat.

4.1.1 Täydennysrakentamisen määrä ja mitoitusperiaatteet

Alueella voimassa olevat asemakaavat ovat hyvin eri-ikäisiä, ja niissä osoitettu rakentamistehokkuus vaihtelee kortteleittain.

Kaavatyön valmisteluvaiheessa laadittiin rakennusoikeus- ja mitoitustarkastelu, jossa tutkittiin alueella toteutunutta rakennusoikeutta sekä kaavojen sallimaa lisärakennusoikeutta nykytilanteessa. Osa tonteista on toteutunut hyvin tehokkaasti ja voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus on käytetty kokonaisuudessaan. Toisilla tonteilla voimassa oleva asemakaava mahdollistaisi vielä merkittävästikin lisärakennusoikeutta, jonka toteutuminen vaikuttaisi merkittävästi nykyiseen kaupunkikuvaan. Täydennysrakentamistarkastelun tavoitteena oli löytää alueelle soveltuva rakentamistehokkuus, jolla tonttien täydennysrakentaminen olisi mahdollista toteuttaa ympäristöä kunnioittavalla tavalla.

Valmisteluvaiheessa laadittiin kaksi rakennesuunnitelmaa, jossa tarkasteltiin alueelle soveltuvaa täydennysrakentamisen määrää kahden eri tonttitehokkuuden avulla. Rakennusoikeus- ja mitoitustarkastelun avulla tunnistettiin tontit, joilla nykyinen rakennusoikeus alittaa e=0,25. Rakennesuunnitelmassa A näille tonteille osoitetiin jäljellä olevan rakennusoikeuden pohjalta täydennysrakentamista. Vastaavasti rakennesuunnitelmassa B täydennysrakentamista on osoitettu tonteille, joiden rakentamistehokkuus jää nykyisin alle e=0,35.

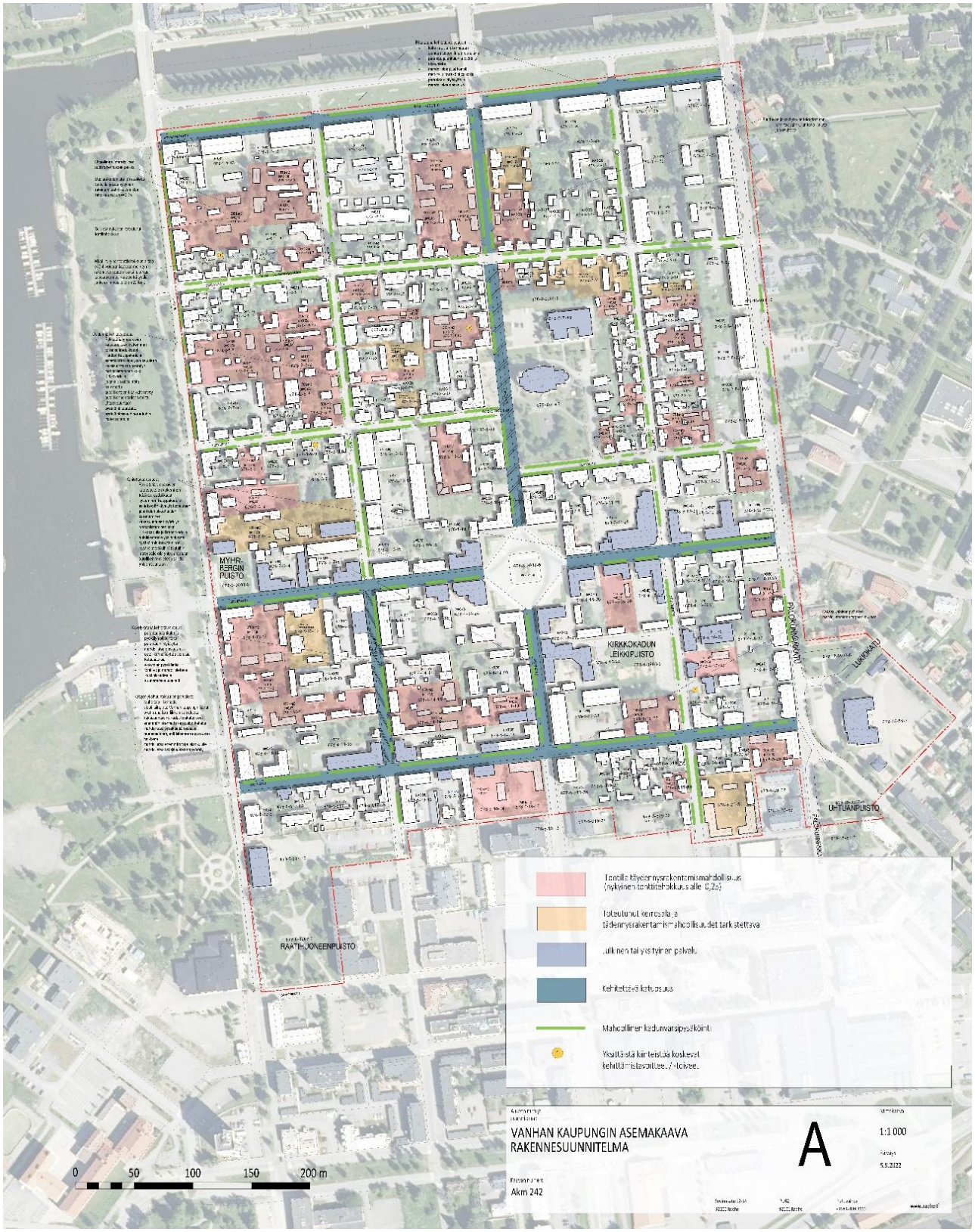
4.1.2 Liikennejärjestelmän kehittämistoimenpiteet

Liikenteen osalta rakennesuunnitelmassa esitettiin katuverkon osalta parannettavat alueet. Rakennesuunnitelmavaihtoehdot (A ja B) ovat yhteneväisiä katuverkon ja liikenteeseen liittyvien kehittämistoimenpiteiden osalta.

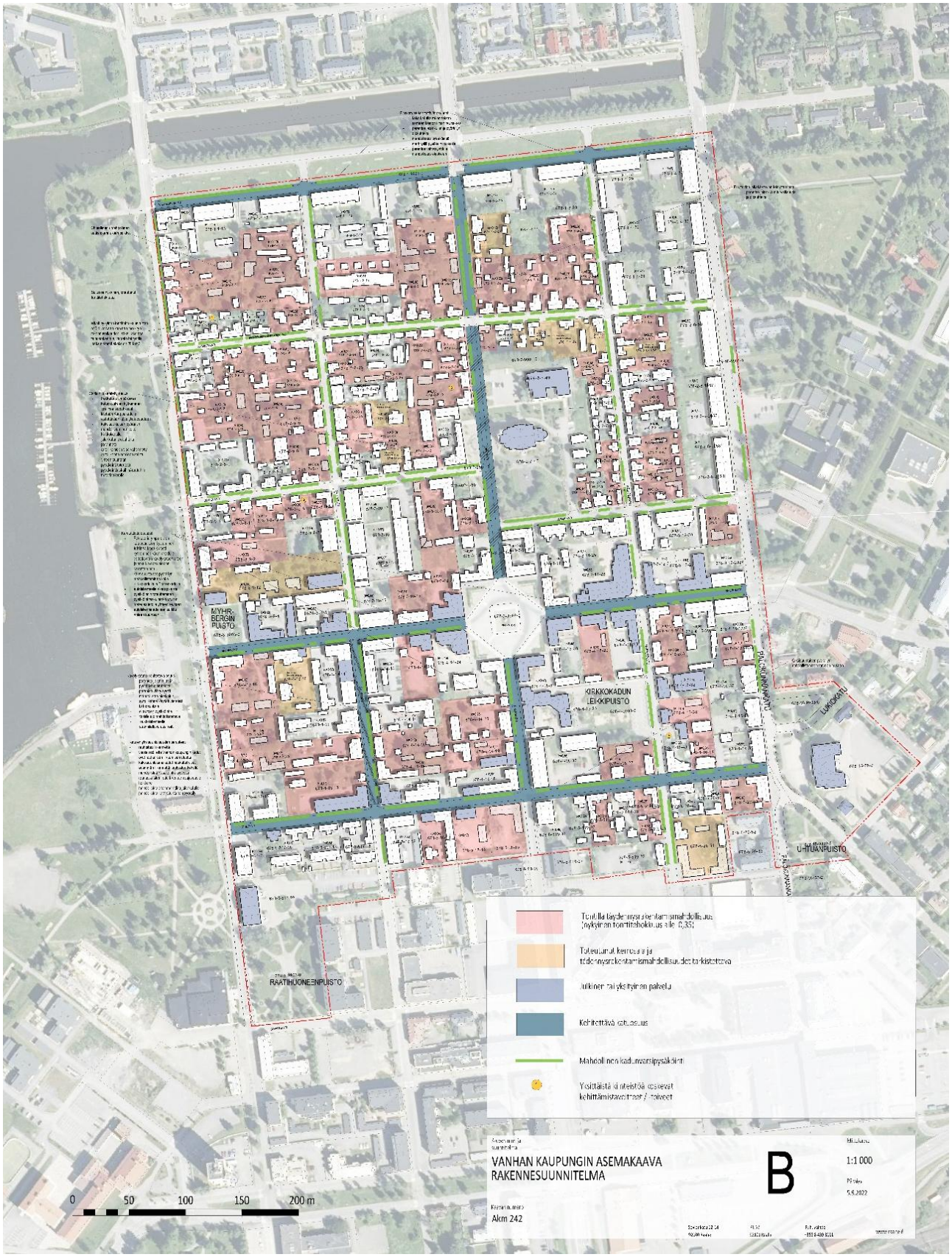
Alueen pohjoisreunaan sijoittuvaa **Pitkänkarinkatua** on esitetty pihakaduksi, jossa koko katutila rakennetaan samaan tasoon ilman reunakiviä. Tavoitteena on korostaa jalankulkuympäristöä, parantaa alueen viihtyisyyttä ja mahdollistaa oleskelua katualueilla. Pysäköinti osoitetaan merkityille autopaikoille.

Kirkkokadun pohjoispäässä selkeänä parannustoimenpiteenä on puuttuvien jalkakäytävien toteuttaminen, millä on mahdollista parantaa jalankulun olosuhteita, kuten turvallisuutta.

Pekkatoriin liittyvillä katuosuuksille (Kirkkokatu ja Brahenkatu) esitetään jalankulkuolosuhteiden parannuksia. Näillä katuosuuksille on esitetty yksi ajokaista, jolla mahdollistetaan kaksisuuntainen pyöräily. Autopaikat toteutetaan kadun yhteen reunaan materiaalieroilla erotettaviin pysäköintitaskuihin- ja ruutuihin.



Kuva 28. Rakennesuunnitelma A, jossa on esitetty täydennysrakentamista tonteille, joiden rakentamistehokkuus jää alle e=0,25. Nämä tontit on kuvassa varjostettu punaisella värillä. Rakennesuunnitelmavaihtoehdot on julkaistu sähköisesti kaavoituksen verkkosivulla Vanhan kaupungin asemakaavoituksen aiemmissa vaiheissa.



Kuva 29. Rakennesuunnitelma B, jossa on esitetty täydennysrakentamista tonteille, joiden rakentamistehokkuus jää alle e=0,35. Nämä tontit on kuvassa varjostettu punaisella värillä. Rakennesuunnitelmavaihtoehdot on julkaistu sähköisesti kaavoituksen verkkosivulla Vanhan kaupungin asemakaavoituksen aiemmissa vaiheissa.

Kauppakadulla kehitetään jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita osoittamalla Koulukadun ja Brahenkadun välinen katuosuus kävelykaduksi. Alueella sallitaan pelkästään tontille ajo sekä välttämätön huoltoliikenne. Autoliikenne ohjataan viereisille katuosuuksille.

Liikenteen kehittämistoimenpiteillä on tavoitteena lisätä Pekkatorin liittyvien keskeisten katuosuuksien, kuten Brahenkadun ja Kirkkokadun houkuttelevuutta erityisesti jalankulkijoiden näkökulmasta. Näihin katuosuuksiin rajautuu korttelialueita, joilla on myös paras kehittämispotentiaali palveluiden näkökulmasta (sijainti ja nykyiset toiminnot).

Yksisuuntaiset katuosuudet mahdollistavat enemmän tilaa jalankululle ja viestivät siitä, että Vanhan kaupungin kadut ovat rauhallisen liikkumisen aluetta. Kaksisuuntaiset kadut houkuttelisivat enemmän liikennettä keskustan kehältä.

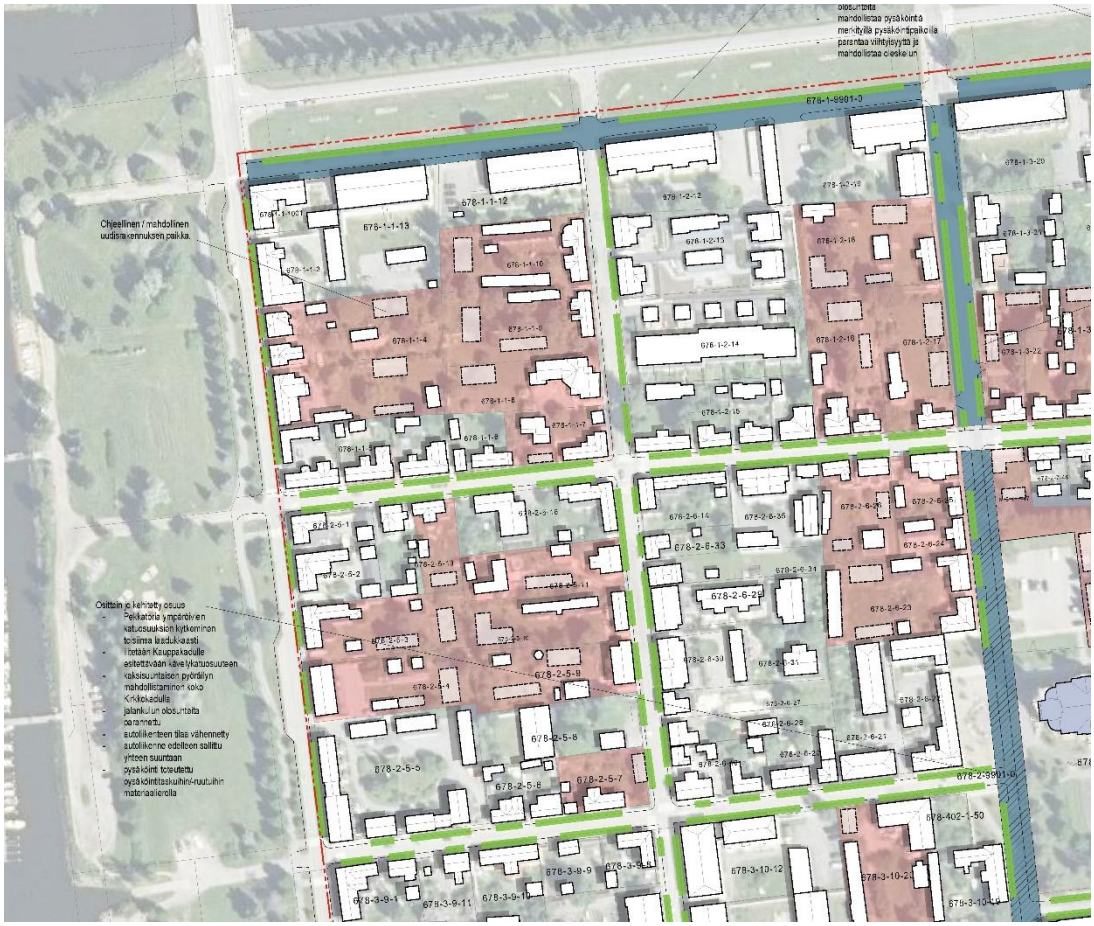
Rakennesuunnitelmassa on esitetty myös kadunvarsipysäköintiin soveltuvat katuosuudet. Korttelialueiden pysäköintiä sijoittuu myös tonteille sekä erillisille LPA-alueille. Alueella sovellettavat pysäköintinormit sekä autopaikoille erikseen varattavat alueet on määritelty tarkemmin asemakaavaluonnoksessa.

4.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vaihtoehtoisissa rakennesuunnitelmissa täydennysrakentamista esitettiin puhtaasti tehokkuusluvun perusteella. Tonttien täydennysrakentamisen mahdollisuuksiin vaikuttavat olennaisesti toteutuneen kerrosalan ohella myös tontin muoto, vapaat piha-alueet, etäisyys muihin rakennuksiin, sijainti sekä ympäristön arvokohteet. Tämän vuoksi alustavien tarkasteluiden pohjalta lisärakentamismahdollisuuksia arvioitiin vielä tonttikohtaisesti, ja uudisrakentamista arvioitiin tarkemmin mm. suhteessa ympäröiviin suojelurakennuksiin ja niiden muodostamiin pihapiireihin. Alustavien mitoitustarkasteluiden (rakennesuunnitelma A ja B) perusteella laadittiin tarkennettu täydennysrakentamissuunnitelma, jossa huomioitiin kiinteistöillä toteutuneen kerrosalan lisäksi muut lisärakentamiseen vaikuttavat tekijät.

Kaavaluonnoksen pohjaksi laaditussa täydennysrakentamissuunnitelmassa piha-alueita ja kadun varteen jääviä aukkokohtia on täydennetty pienipiirteisellä ja ympäristöön soveltuvalla rakentamisella. Uudisrakentamisen lähtökohtana on olemassa olevan rakennuskannan mittakaava. Täydennysrakentamissuunnitelmassa on esitetty rakennusten ohjeellinen sijainti ja laajuus, joka tarkentuu tonttikohtaisesti kaavaprosessin edetessä mm. maanomistajilta saatavan palauteen pohjalta.

Kuva 30. Vaihtoehtojen pohjalta laadittu täydennysrakentamissuunnitelma, jossa on alustavasti esitetty uudisrakennusten määrä ja ohjeellinen sijainti tontilla. Rakennemallikartta on julkaistu sähköisesti kaavoituksen verkkosivulla Vanhan kaupungin asemakaavoituksen aiemmissa vaiheissa.



Kuva 31. Ote täydennysrakentamissuunnitelmasta, jossa on alustavasti esitetty uudisrakennusten määrä ja ohjeellinen sijainti tontilla.

Kuva 32. Ote suunnittelualueen 3D-mallista. Täydennysrakentaminen on pyritty sovittamaan olemassa olevan puukaupunkiympäristön kortterirakenteeseen ja mittakaavaan. Uudisrakennusten ohjeellista paikkaa on kuvattu valkoisilla rakennusmassoilla.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Rakentamisen mitoitus

Yleiset perusteet

Asemakaava on ollut luonnoksena nähtävillä rakennemallivaihtoehtona. Rakennemallivaihtoehtoon etsittiin paikkoja eri käyttötarkoituksille ja täydennysrakentamiselle, eikä siinä tehty vielä yksityiskohtaista rakennusoikeustarkastelua. Asemakaavan rakennusoikeuden määrittely oli nähtävillä olleen kaavaluonnoksen toisen vaiheen keskeinen asiasisältö. Korttelikohtaiset mitoituksen lähtötiedot voi lukea asemakaava-asiakirjoihin liitetystä rakennusoikeus- ja mitoitustarkastelusta (5.9.2024).

Rakennetun kulttuuriympäristön suojelutavoitteet eivät mahdollista samanlaista alueellista rakentamistehokkuutta kaikille tonteille. Rakennusoikeudet on asemakaavan tavoitteita toteutettaessa mitoitettu tontti- ja korttelikohtaisesti ottaen huomioon

- asemakaavan tehtävä ja tarkoitus,
- todelliset tonttikohtaiset tehokkuusluvut,
- maanomistajien yhdenvertainen kohtelu ja haittojen välttäminen,
- valtakunnalliset ja maakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä
- paikalliset yleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön suojelutavoitteet ja
- korttelikohtaiset suojeluinventoinnit.

Asemakaavan ensisijainen tavoite on suojella valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Maksimaalisen rakennusoikeuden tavoittelu muodostaisi uhan kaupunkikuvan säilymiselle ja siten haitan valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön säilymiselle. Asemakaavoituksen selvityksenä tehtyyn korttelikohtaiseen inventointiin liittyy teemakartta *Arvohierarkiat, arvoalueet ja muutosherkkyys* (FCG 10.5.2021), josta voi tarkastella alueen arvioitua muutosherkkyyttä. Teemakartan sisältöä on avattu korttelikohtaisesti *rakennusoikeus- ja mitoitustarkasteluraportissa* (FCG 5.9.2024). Kaavoituksen tavoitteiden toteutumiselle välttämättömät rakennussuojelu ja kulttuuriympäristön kuvan suojelu asettavat reunaehdot rakennusoikeuksien mitoittamiselle asemakaavaan.

Vanhan kaupungin rakennusoikeuden muodostamisessa on lähtötietona ollut alueelle aiemmin toteutunut rakennusoikeus. Rakennusoikeus- ja mitoitustarkasteluraportissa on esitetty Vanhan kaupungin eri tonteilla toteutunut rakennusoikeuden määrä kuvassa värikoodein, niin että vihreä väri tontilla indikoi käyttämätöntä rakennusoikeutta (FCG 5.9.2024, s. 3). Suurimmalla osalla Vanhan kaupungin tonteista on toteutumatonta rakennusoikeutta.

Rakennusoikeuksien mitoituksen mahdollisuuksia tutkittiin aiemmin nähtävillä olleessa asemakaavaluonnoksen rakennemallivaihtoehdossa. Rakennemallivaihtoehdossa täydennysrakentamisen tehokkuuden ohjearvona oli e=0,35. Tämä tarkoittaa,

että täydennysrakentamista sijoitettiin maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi tonteille, joilla nykyinen rakentaminen alittaa tuon tehokkuuden. Lisärakentamiselle syntyi vaihtoehdossa paikkoja enintään tehokkuuteen 0,35 saakka.

Rakennusoikeuden maksimimitoitusta tarkastellaan lopullisessa asemakaavassa eri tehokkuudella erilaisille tonttityypeille. Rakennusoikeus muodostuu siten kulttuuriympäristön ja tontin käyttömahdollisuuden mukaan. Edustavimpien suojeltujen porvaristalokohteiden tonttien tehokkuus on voinut vanhastaankin olla lähellä e=0,5 tai jopa huomattavasti yli, mikä vaikeuttaa perusteiden yksimittaista esittämistä.

Täydennysrakentaminen merkittävän kulttuuriympäristön alueella tulee suunnitella kulttuuriympäristöön yhteensopivalla tavalla. Pihapiirien tulee noudattaa perinteistä rakentamistapaa niin korjausrakentamisen kuin myös rakennusten tontille sijoittamisen osalta. Pihapiirin suunnitteluun voi käyttää apuna kaavoituksen verkkosivustolla Vanhan kaupungin asemakaavoituksen projektisivulla julkaistua vuoden 1915 mittauspiirustusta. Mittauspiirustus (tonttikartta) on tarkoitettu rakentamisen neuvonnan ja suunnittelun apuvälineeksi. Siitä saa helposti mielikuvan perinteisen pihapiirin muodosta ja sisällöstä. Tonttikartta ei ole kaava, eikä sillä suoraan osoiteta rakentamista tonteille.

Erilaiset mitoitusperusteet erityyppisille tonteille

Raahen Vanhan kaupungin puutaloalueella rakentamisen mitoittamisessa tärkein näkökulma on rakennussuojelu. Sen lisäksi mitoitus perustuu kaupunkikuvan säilyttämiseen. Rakentamisen aluetehokkuus puutaloalueen tonteilla on uusilla rakennusoikeuksilla e=0,38, mikä on lähellä rakennemallilla tutkittua raja-arvoa.

Kulttuuriympäristön suojelu on asemakaavan näkökulmasta lähtökohtana alueen kaikelle kehittämiselle, koska alueen arvot liittyvät myös koko kaupungin imagoon. Rakentamisen tehokkuutta vähennetään nykyisestä aluetehokkuudesta, joka on laskennallisesti e= 0,5. Tehokkuudessa pyritään korttelialueilla lähelle ensimmäisen luonnosvaiheen rakennemallilla tutkittua raja-arvoa e=0.35.

Vanhan kaupungin asemakaava-alueelle aiemmin laadituissa asemakaavoissa osoitettujen rakennusoikeuksien tehokkuus on vaihdellut eri puolilla puutaloaluetta, siten että Katinhännässä tehokkuus on ollut alimmillaan e=0,22 ja Brahenkadun varrella Heikun talon suojellussa pihapiirissä enimmillään e=0,92. Alueella on jo vanhastaan erilaisin tehokkuuksin käytettyjä tontteja, mikä huomioidaan uudessa mitoituksessa. Kaavaehdotuksessa esitetään puutalojen tonteilla rakentamistehokkuuksia, jotka vaihtelevat välillä 0,22–0,75. Katinhännän pienimuotoisen asumisen alueella (korttelit 1–8) tehokkuus vaihtelee välillä e=0,24–0,45. Suurimmat rakentamiselle osoitetut tehokkuudet sijoittuvat Brahenkadun varteen ja siihen liittyviin kortteleihin (korttelit 9-16).

Vanha kaupunki on jo pitkälti erimitallisin rakennusoikeuksin rakennettu ja toteutunut kulttuuriympäristö, joten tonteille ei ole mahdollista kaavan tavoitteiden puitteissa määrittää yhteismitallista rakennusoikeutta, vaan kunkin tontin kohdalla tulee rakennusoikeudella huomioida tontin kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttäminen ja se, kuinka rakentaminen tukee arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön säilymistä. Osalla tonteista aiemman kaavavaiheen rakennusoikeudet on käytetty ja osalla ra-

kentaminen on ollut lähtökohtaisesti maltillista. Huomattavia ovat erityisesti ne kiinteistöt, joilla aiemman asemakaavan sallima rakennusoikeus on toteutettu tai ylitetty. Myös perinteisten isojen porvaristalojen pihapiirit on usein rakennettu tehokkaasti jo alkujaan.

Lopullisessa asemakaavassa 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, kuten pienet katua rajaavat tontit, kapeat ja syvät tontit, perinteisen tonttisuunnitelman mukaiset suuret tontit sekä rakennussuojelukohteiden muodostamat tehokkaat tontit. Vaikka rakennusoikeustarkastelussa on mitoitusperusteena käytetty ohjeellista maksimitehokkuutta (e), voi tehokkuus poiketa vierekkäisillä tonteilla. Ohjeellisen maksimitehokkuuden kautta on muodostettu tonteille lukuna osoitettavat rakennusoikeudet.

Korttelin eri reunat voivat muodostaa erilaisia tontti- ja pihapiirikokonaisuuksia (hallinnanjako), joilla rakentamisen mahdollisuudet vaihtelevat myös korttelikohtaisesti. Katua reunustavat tontit muodostavat erilaisia kokonaisuuksia riippuen esimerkiksi siitä, mihin tarkoitukseen tontti on otettu käyttöön rakennettaessa tai kuinka lähellä toria ne ovat sijainneet. Kulmatonteilla rakentamisen mahdollisuudet ovat yleensä paremmat kuin tonttirivissä keskellä olevilla tonteilla, koska rakentamiseen soveltuvia vapaita kadunvarren tonttirajoja on puolet tontista. Tonttirivissä keskellä olevilla tonteilla vapaata kadunvarren tonttirajaa on yhdellä sivulla. Tonttien takaosa on aiemmin ollut usein kasvimaana tai eläinten tarhana, mikä luo alueen puutarhamaisuutta vielä tänäänkin. Pitkillä ja kapeilla tonteilla rakentamista rajoittaa lisäksi esimerkiksi naapureiden huomioiminen ja sisäisen kulkemisen järjestäminen tontilla. Pienillä tonteilla ja usean omistajan jakamalla tontilla pihapiirit ovat muodostuneet tiiviiksi ja tehokkaiksi, mikä mahdollistetaan mitoituksessa myös jatkossa.

Vanhan rakennuksen ullakon ja kellarin käyttöönotolle ei ole estettä, jos suojellun rakennuksen ulkomuoto ei muutu ja se teknisesti voidaan toteuttaa alkuperäiset rakenteet säilyttäen.

Asemakaavan rakennusoikeusmitoituksessa on huomioitu erillisenä alueena vanhaa puutaloaluetta kehystävä asuinkerrostalojen rivi (AK). Näillä tonteilla aiemman asemakaavan rakennusoikeus on toteutunut lähes poikkeuksetta täysimittaisesti. Kaavaluonnoksen laskennallinen aluetehokkuus tonttien osalta on noin e=0,5. Rakennukset muodostavat yhtenäisen rivin, jonka säilyminen yhtenäisenä pyritään varmistamaan tällä asemakaavalla. Kulttuuriympäristöä kunnioittavassa kaupunkikuvassa on pidetty erityisen tärkeänä ylläpitää julkisivulinjan ja räystäslinjan yhtenäisyys. Piharakennuksille ei AK käyttötarkoituksen alueella osoiteta erikseen rakennusoikeutta.

Tonttikohtaiset rakennusoikeudet ja mitoituksen perusteet on esitetty asemakaava-asiakirjoihin liitetyssä taulukossa *Rakennusoikeuksien mitoittamisen perusteet* (25.11.2025).

5.1.2 Asemakaavamuutoksen rakennusoikeus

Asemakaava-alueelle on aiemmissa asemakaavoissa osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 121 669 kerrosalaneliömetriä (k-m^2). Siitä on kiinteistötietojärjestelmän tietojen mukaan toteutunut 91 028 k-m^2. Toteutumatonta rakennusoikeutta on alueella ollut ennen asemakaavoitusprosessia kaikkiaan 30 641 k-m^2.

Nyt laadittavalla asemakaavamuutoksella osoitetaan alueelle yhteensä 100 367 k-m^2. Kaavalla osoitettu rakennusoikeus vähenee alueella 19 632 k-m^2. Rakennusoikeutta jää käytettäväksi yhteensä 14 378 k-m^2. Rakennusoikeutta on pudotettu myös jo toteutuneen rakentamisen osalta. Nykyisellä rakentamisella on ylitetty sallittu rakennusoikeus koko alueella yhteensä 3 430 k-m^2.

Asemakaavamuutoksen rakennusoikeudet ja niiden vaikutus aiempien asemakaavojen rakennusoikeuden tilastotietoihin on kuvattu tämän selostuksen liitteenä olevalla seurantalomakkeella.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Asumiseen varatut alueet

AP-1

Pääasiassa asumista sisältävät pientalojen korttelialueet (AP-1) on osoitettu alueen pohjoisosaan Cortenkadun ja Ämmänkadun pohjoispuolelle 1.-2. kaupunginosiin voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti. Asumiseen varatuille korttelialueille voidaan sijoittaa myös esimerkiksi työ-, liike-, verstas- ja varastotiloja mutta niiden osuus tontin rakennusoikeudesta on rajattu enintään 30 %:iin.

AK-1

Suunnittelualueen ulkokehällä, Pitkänkarinkatuun ja Palokunnankatuun rajautuvat kerrostalokorttelit on merkitty nykytilanteen mukaisesti asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK-1). Myös näille korttelialueille voidaan sijoittaa työ-, liike-, verstas- ja varastotiloja enintään 30 % tontille osoitetusta kokonaiskerrostalasta.

AL-1

Alueen eteläosaan liikekeskustaan rajautuville alueille on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueita, joilla asumisen ja liiketilan suhdetta ei ole erikseen kaavassa määritelty. Tavoitteena on mahdollistaa alueelle nykyisten toimintojen lisäksi myös uusia palveluita, jotka voivat toimia osana asumiseen varattuja alueita.

A-2

Alueen keskivaiheilla, toteutuneille kerrostalotonteille ja alueen tällä hetkellä käyttämättömille tonteille, on osoitettu A-2 merkintä, joka mahdollistaa nykyisen rakennuskannan uusimisen ja korjaamisen. Kaavamerkinnällä pyritään mahdollistamaan korttelialueille tulevaisuudessa pienkerros-, rivi- ja paritaloja, kytkettyjä pientaloja tai erillispientaloja. Rakennukseen on siten mahdollista sijoittaa asuintiloja rinnakkain ja

kahdessa tasossa alueen perinteisten rakennusten tapaan. Rakentamisen tulee sopeutua alueen korttelirakenteeseen. Tonttien käyttöönoton ja merkittävien muutosten yhteydessä on laadittava viitesuunnitelma sopeutumisen arvioimiseksi.

Rakennussuojelualue SR-1

Brahenkadun ja Pekkatorin sekä kirkon ympäristöön sijoittuvat korttelialueet on osoitettu rakennussuojelualueeksi merkinnällä SR-1. Näille korttelialueilla sijoittuu valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviä historiallisia rakennuksia.

Kaavamääräyksen mukaan alueella olevia rakennuksia, aitoja tai muita rakenteita ei saa purkaa. Rakennusten korjaus- ja muutostöiden sekä uusien rakennusten ja pihaalueiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisivujen mittasuhteiden, materiaalien, ja värien sekä muun rakennustavan sopeuttamiseen ympäristöönsä.

Kaavamääräyksellä pyritään tukemaan myös alueen kehittymistä monipuolisena keskusta-alueena, jossa palvelut ja asuminen voivat yhdistyä. Määräyksen mukaan korttelialueille sijoittuviin rakennuksiin saa sijoittaa asuntoja sekä työ-, liike- ja kokoontumistiloja.

Yleisten rakennusten korttelialueet

YY-1

Raahen teatterin korttelialue on merkitty kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Uudisrakentamisen tulee edistää vanhan katutilan säilyttämistä ja perinteisen pihapiirin syntymistä sekä soveltua vanhan kaupungin mittakaavaan.

YH-1

Raatihuoneen ja Keskuskoulun tontit on merkitty olevan tilanteen mukaisesti hallinto-, opetus- ja virastorakennusten korttelialueiksi. Tonteilla on suojeltuja arvorakennuksia. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen tonttia koskevien lupahakemusten ratkaisemista.

Y-1

Brahenkadun ja Reiponkadun kulmaukseen sijoittuva tontti on osoitettu asemakaavassa olemassa olevan tilanteen mukaisesti yleisten rakennusten korttelialueeksi, jolle voidaan sijoittaa liike-, työ-, myymälä- ja kokoustiloja.

YK-1

Raahen kirkon kortteliosa-alue sekä Reiponkadun varteen sijoittuva helluntaiseurakunnan tontti on merkitty olevan tilanteen mukaisesti kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi merkinnällä YK-1.

5.2.2 Muut alueet

Pysäköinti

Nykytilanteessa alueella ei ole erillisiä pysäköintiin varattuja korttelialueita, vaan pysäköinti tapahtuu pääsääntöisesti tonteilla. Pysäköinti on sallittua myös niillä Vanhan kaupungin kaduilla ja kadunosilla, joille ei ole asetettu pysäköintikieltoa.

Asemakaavassa on osoitettu myös kaksi autopaikkojen korttelialuetta. LPA-merkinnällä on osoitettu Raahen kirkon pohjoispuolelle sijoittuva pysäköintialue, joka on varattu kirkon ja seurakunnan tarpeisiin. Toinen LP-2 -merkinnällä osoitettu pysäköintialue sijoittuu Kirkkokadun leikkipuiston viereen, jossa se palvelee yleistä pysäköintiä sallien 30% pysäköintipaikoista varaamisen viereisten tonttien käyttötarpeisiin.

Puistot ja viheralueet

Alueelle sijoittuvat puistot ja viheralueet on merkitty kaavassa lähivirkistysalueeksi (VL) tai puistoksi (VP). Kaupunkiympäristöön näkyvästi liittyviä puistoalueita (VP) ovat Raatihuoneenpuisto, Myhrberginpuisto sekä Keskuskoulun molemmin puolin sijoittuvat pienet viheralueet. Kirkkokadun leikkipuisto on nimetty Friemaninpuistoksi ja osoitettu kaavassa puistoksi (VP).

Alueen pohjoisreunassa Reiponkatuun liittyvä viheralue palvelee lähialueen kortteleita ja se on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL). Tälle alueelle on osoitettu myös hulevesien johtamista, viivytystä ja käsittelyä varattava alue hule-1-merkinnällä. Tällä alueella hulevesijärjestelmän mitoitus ja tilantarve määritellään tarkemman hulevesisuunnitelman perusteella. Myös Friemaninpuiston alueelle on osoitettu hule-1-merkintä.

5.2.3 Suojelumerkinnät

Asemakaavan keskeinen tarkoitus turvata alueen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Kaavassa on annettu alueellisia suojelumerkintöjä, jotka koskevat koko kaava-aluetta tai sen osia. Tämän lisäksi kaavassa on annettu yksittäisiä korttelialueita, rakennuksia, pihapiirejä sekä yleisiä torialueita koskevia suojelumääräyksiä.

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, rky

Suunnittelualue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön *Raahen Pekkatori ja ruutukaava-alueen puutalokorttelit* (RKY 2009). Rajaus perustuu Museoviraston laatimaan inventointiin, jonka perusteella on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaat rakennetun kulttuuriympäristön alueet.

Valtioneuvoston valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva päätös edellyttää, että valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot, kohteiden alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus turvataan maakuntien suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa.

Vanhan kaupungin asemakaavassa koko suunnittelualue on merkitty rky-osa-alueeksi. Kaavamääräykseen on kirjattu myös kulttuuriympäristöalueen rakentamista tarkentavia määräyksiä, joilla ohjataan alueen rakentamista, kuten julkisten katutilojen rakentamistapaa. Alueen rakentamisesta kuullaan alueellista vastuumuseota, joka on Pohjois-Pohjanmaan museo.

Kaupunkiarkeologinen alue, vark

Kaavakartalle on osoitettu museolain perusteella kaupunkiarkeologinen alue, *Raahen vanha-asemakaava-alue* (MV id 1000007480, VARK id 100944) osa-aluemerkinnällä

vark. Raahen kaupunkiarkeologinen alue on osa Suomen valtakunnallisesti merkittävimmät arkeologiset kohteet (VARK) valikoimaa, joka täydentää valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita (VAT).

Asemakaavan vark-osa-alue luetaan kiinteäksi muinaisjäännökseksi. Kiinteän muinaisjäännöksen alueella alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen tai muu siihen kajoaminen on kielletty ilman muinaismuistolain (295/63) nojalla annettua lupaa. Kaupunkiarkeologista aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on aina pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto. Toimivaltainen alueellinen vastuumuseo on Pohjois-Pohjanmaan museo. Maaperään kajoava rakentaminen VARK kohteen alueella edellyttävät esiselvityksen, joka voi olla tavanomaista vaativampi. Kaupunkien VARK-alueilla voidaan rakentamisen toteuttamisessa myös edellyttää kohdetta säästäviä vaihtoehtoisia toimenpiteitä. Tällaisista maankäyttösuunnitelmista on ilmoitettava alueelliselle vastuumuseolle vähintään vuotta aikaisemmin. On suositeltavaa, että jo hankkeiden suunnittelun alkuvaiheessa selvitetään voiko hankkeella olla vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön.

Raahen vanha asemakaava-alue on jaettu luokkiin säilyneisyytensä perusteella. Museoviraston kaupunkiarkeologiseen inventointiin sisältyvä luokituskartta on tämän selostuksen liitteenä.

Yksittäisiä kohteita koskevat suojelumerkinnät

Suojeltujen rakennuskohteiden määrä muuttuu edelliseen kaavaan verrattuna. Ennen asemakaavoituksen vireilletuloa voimassa olleessa kaavassa suojelumerkinnällä oli osoitettu 236 rakennuskohdetta, näistä 109 sr-merkinnällä suojeltuja ja 116 sh-merkinnällä kaupunkikuvallisesti merkittäviä. Erityisesti sr-merkinnällä osoitettujen kohteiden määrä on vähentynyt 1980-luvun tilanteesta. Kaavalla suojeltujen kohteiden määrä on vähentynyt noin yhdellä kohteella vuodessa tarkasteltuna vuodesta 2010 alkaen.

Määrällisesti kohteet lisääntyvät uudella asemakaavalla. Silti jopa vanhoja päärakennuksia on purettu 1980-luvun kaavoituksen laskennan jälkeen. Vireillä olevassa asemakaavassa suojeltujen rakennusten määrä kasvaa, koska piharakennuksia osoitetaan suojeltaviksi hieman aiempaa kattavammin. Lisäksi uudempaa perinteisellä rakentamistavalla toteutettua ja kaupunkikuvan säilymistä tukevaa rakentamista osoitetaan suojeltavaksi.

Suojelu on osoitettu asemakaavaan kaupunkikuvallisesta näkökulmasta ja se on tuonut kaavaan uusia merkintätyyppejä. Kaavaluonnoksessa suojeltuja rakennuksia on 285, merkintätasot ovat srs, sr-1, sr-2, sr-3 ja st. Merkittävimpiä suojeltuja rakennuksia tulee kaavaluonnokseen merkinnöillä srs ja sr-1 kaikkiaan 148 rakennusta. Rakennusten lisäksi osoitetaan merkittävimmät pihapiirit säilyttämiseen tähtäävällä merkinnällä s-2.

Varsinaisen rakennussuojelun lisäksi asemakaavassa huomioidaan kaupunkikuvan säilymistä tukeva uudisrakentaminen merkinnällä sh, näitä kohteita on viitisenkymmentä. Merkintöjä koskevat määräykset kuvataan jäljempänä asemakaavan kuvauksessa.

Asemakaavassa on osoitettu yksittäisille rakennuksille suojelumerkinnät alueelle laadittujen rakennushistoriallisten inventointien perusteella.

srs-merkinnät

Rakennussuojelu- tai kirkkolailla suojellut rakennukset on osoitettu srs-merkinnällä Näihin rakennuksiin kuuluvat Raahen vuonna 1912 valmistunut kirkko sekä sen pihapiiriin liittyvät kolme kirkkokellaria. Rakennuksia ei saa purkaa.

sr-1-merkinnät

Arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti merkittävät ja hyvin säilyneet rakennukset on osoitettu kaavassa sr-1-merkinnällä.

Rakennuksia ei saa purkaa. Rakennuksen tai sen osan oleelliseen muuttamiseen tai siirtämiseen liittyvistä toimenpiteistä on kuultava museoviranomaista ennen rakennusluvan myöntämistä.

Laajennus-, korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennusten rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta merkittävä luonne säilyy. Myös rakennuksen julkisivuihin vaikuttavista muutoksista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto ennen rakennuslupapäätöksen antamista. Tällaisia muutoksia ovat esimerkiksi ulko-ovien, ikkunoiden, kuistien tai portaiden uusiminen ja värityksen olennainen muuttaminen.

Erityisestä syystä voidaan poikkeamisena sallia, että säilyvän rakennuksen ullakolle saa toteuttaa huonetiloja rakennusoikeuden tai kerrosluvun sitä estämättä. Ullakkorakentamisen yhteydessä rakennuksen runkoon tai kattoon ei saa tehdä uusia valoaukkoja.

sr-2-merkinnät

Kaavamerkinnöillä on erikseen esitetty 1900-luvun puolivälin jälkeen selvästi muuttuneet arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti merkittävät rakennukset. Nämä rakennukset on osoitettu sr-2-merkinnällä.

Rakennuksia koskevat samat määräykset, kuin sr-1-merkinnällä osoitettuja kohteita. Tämän lisäksi kaavamääräyksillä pyritään kiinnittämään huomiota rakennusten ajallisiin kerrostumiin.

Mikäli rakennuksessa on tehty 1900-luvun puolivälin jälkeen toimenpiteitä, jotka ovat heikentäneet rakennuksen ulkoasun historiallista arvoa tai muuttaneet arkkitehtuurin ominaispiirteitä, tulee korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöiden yhteydessä huomioida rakennuksen aiemmat ajalliset kerrostumat ja pyrkiä niiden mukaiseen ilmeeseen.

sr-3-merkinnät

Asemakaavassa on osoitettu erikseen myös 1900-luvun puolivälin jälkeen valmistuneet rakennukset sr-3-merkinnällä. Myöskään näitä rakennuksia ei saa purkaa ilman RakL 55 §:ssä tarkoitettua lupaa. Laajennus-, korjaus- ja muutostöiden tulee olla rakennukseen ja ympäristöön soveltuvia.

st-merkinnät

Rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeät talousrakennuksen on osoitettu st-merkinnällä. Erityisestä syystä (RakL 57 §) voidaan poikkeamisena sallia rakennuksen käyttötarkoituksen muutos.

Rakennusta ei saa purkaa ilman RakL 55 §:ssä tarkoitettua lupaa. Laajennus-, korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennusten rakennustaiteelliset, historialliset tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta merkittävät arvot säilyvät.

sh-merkinnät

Asemakaavassa on tunnistettu myös kaupunkikuvaan soveltuvat uudemmat rakennukset. Näille rakennuksille ei ole osoitettu ehdotonta suojelumerkintää, vaan nykyisen rakennuksen korvaaminen kaupunkikuvaan sopeutuvalla uudisrakennuksella on mahdollista. Ensisijaisena pyrkimyksenä tulisi olla kuitenkin säilyttää rakennukset ja suunnitella mahdolliset laajennus-, korjaus- ja muutostyöt, siten että ne ovat ympäristöön soveltuvia.

Taulukko 3. Suojelukohteiden lukumäärät kortteleittain.

kortteli	srs	sr-1	sr-2	sr-3	st	sh	s-1	s-2	huom!
1		11			12	5			
2		7			3	4			
3		6	2	1	11	1			
4									AK kortteli
5		10		1	13	7			
6		12			9	11			
7	1	13	1	1	12				Kirkko
8		10			12	4		1	
9	7	6			12			3	RL suojellut
10		5			7		1	1	Pekkatorilla
11		3			1	6			Pekkatorilla
12									AK kortteli
13		13	1		8	2			
14		14	1		7				Pekkatorilla
15		9	5		5	1			Pekkatorilla
16		5	1	1	6	1		1	
17		2		1		5			2000-luvun kaava
18		2			1	2			2000-luvun kaava
19		7		1	4	4			1990-luvun kaava
20		3			3	2			2000-luvun kaava
55		2							Miljoonaperällä
yhteensä	**8**	**140**	**5**	**6**	**126**	**56**	**1**	**6**	**sr/st yhteensä 285 kpl**

Osa-alueita koskevat suojelumääräykset

s-1

Suojeltavat julkiset kaupunkitilat (Pekkatori) on osoitettu **s-1-merkinnällä**, jonka mukaan alueella suoritettavissa korjaus- ja muutostöissä on otettava huomioon alueen kulttuurihistoriallinen arvo. Korjaus- ja muutostyöt on pyrittävä suorittamaan entistäen taikka muulla ympäristöön soveltuvalla tavalla.

s-2

Suojeltavat pihapiirit on osoitettu **s-2-merkinnällä**. Näillä alueilla olevien rakennusten ja piha-alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Piha-alueiden pintamateriaalien ja istutusten tulee olla alueen ominaispiirteisiin soveltuvia.

/s

Aukioiden ja pihojen lisäksi on kirkon korttelialueelle osoitettu /s-merkintä, jonka mukaan kyseessä on rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä aluekokonaisuus, jonka suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kulttuurihistoriallisiin arvioihin. Kirkkotarhaa suojelee kirkkolaki, merkintä /s huomioi lisäksi kirkkokellarit ympäristöineen.

5.2.4 Rakentamistapa

Asemakaava-alueelle on laadittu korjaus- ja rakentamistapaohje, joka hyväksytään asemakaavan yhteydessä. Sen lisäksi, mitä asemakaavassa edellytetään rakentamistavasta, tulee noudattaa myös korjaus- ja rakentamistapaohjetta.

Rakennusoikeus

Rakennusoikeudet on osoitettu tonttikohtaisesti numeroin alueelle laaditun mitoituksen perusteella.

Mikäli asemakaavassa sr-merkinnällä suojeltavaksi osoitettu rakennus puretaan, tulee uudisrakentamisen vastata ulkomitoiltaan purettavaa rakennusta.

Kolmiomerkinnät vka-1 ja vka-2

Asemakaavassa on osoitettu rakentamista ja kaupunkikuvaan vaikuttavia toimia ohjaavia kolmiomerkintöjä eri osa-alueille.

Vka-1

Vka-1-merkinnällä on osoitettu asemakaava-alueen vanhimmat osat, joissa pienipiirteinen puukaupunkiympäristö on säilyttänyt parhaiten alkuperäisen mittakaavan ja korttelirakenteen. Näillä alueille täydennysrakentaminen tulee sovittaa mahdollisimman hyvin ympäröivään korttelirakenteeseen, olevien rakennusten mittakaavaan, väreihin ja materiaaleihin. Määräyksiä on annettu myös mm. pihojen käsittelystä sekä julkisten katutilojen, kuten valaisintyyppien, kadunkalusteiden ja teknisten laitteiden suunnittelusta ja toteutuksesta.

Vka-2

Vka-2-merkintää on käytetty kaava-alueen reunoille sijoittuvien pienkerrostalokortteleiden kohdalla, jossa uudempi rakennuskanta muodostaa selkeän ja muusta ympäristöstä erottuvan muurimaisen vyöhykkeen puukortteleiden ympärille.

Myös näillä korttelialueilla mahdollinen uudisrakentaminen tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että samalle korttelialueelle sijoittuvat rakennukset muodostavat massoittelultaan, väritykseltään ja materiaaleiltaan yhtenäisiä kokonaisuuksia. Määräyksiä on annettu myös rakennusten räystäslinjasta, kerrosluvusta sekä kadun puolelle sijoittuvien parvekkeiden toteutustavasta.

Aita

Tonteilla, joilla on suojelumerkinnällä osoitettuja rakennuksia, tontin tai pihapiirin rajaan pysäköintialuetta vasten olevat aidat tulee toteuttaa kuten aidasta määrätään katuun- tai yleiseen alueeseen rajautuen. Pysäköintialueen voi rajata pensasaidalla.

Täydennysrakentaminen

su

Asemakaavassa on osoitettu mahdollisia täydennysrakentamisen paikkoja ohjeellisella **su-merkinnällä.** Kaavassa ohjeellinen merkintä on suositus täydennysrakentamisen soveliaalle sijainnille Sijoittelussa voi käyttää avuksi myös liitekarttana olevan vuoden 1915 mittauspiirustuksen (tonttikartta) tietoja. Uudisrakentamisen yhteydessä tulee rakennuslupahakemuksessa osoittaa, että rakennus sopeutuu massoittelultaan, julkisivumateriaaleiltaan ja väritykseltään ympäristöönsä. Merkintää ei ole erikseen osoitettu SR-1 korttelialueille. Niiden osalta sijoittamisen ohjaus tapahtuu tarvittaessa lupaprosessissa.

5.2.5 Yleiset määräykset

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

Yleiset määräykset

Asemakaava-alueella kaikki rakentaminen on luvanvaraista.

Asemakaava-alueella on noudatettava alueelle laadittua korjaus- ja rakentamistapaohjetta.

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.

Asemakaava-alueella tulee kaikista aluetta koskevista toimenpiteistä pyytää ennakkoneuvontapalaveri lupa-asiaa käsittelevältä viranomaiselta. Ennakkoneuvontapalaverissa käydään läpi aiotut toimenpiteet ja arvioidaan niiden soveltuvuus alueen kaupunkikuvaan sekä kaupunki antaa ennakkokannan toimenpiteen toteutusmahdollisuudesta.

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

Kaupunki voi asettaa asiantuntijatoimikunnan avustamaan viranomaisia ja tontinomistajia alueen suunnittelemiseen, rakentamiseen ja kehittämiseen liittyvissä kysymyksissä ja antamaan tarvittaessa lausuntoja toimialaansa kuuluvista asioista. Jos toimikuntaan kuuluu myös alueellisen vastuumuseon edustaja ja toimikunta on ollut lausunnosta yksimielinen, ei edellä määrätty lausuntomenettely ole tarpeen. Toimikunnan on annettava lausuntonsa määrätyssä ajassa.

Tässä määräyksessä tarkoitettu lausunto ei ole tarpeen, milloin alueellisen vastuumuseon on katsottava tulleen muulla tavoin asiassa kuulluksi.

Asemakaavassa sr- tai st-merkinnällä osoitetun rakennuksen lupamenettelyä varten on laadittava asiantuntijatyönä riittävä selvitys rakennuksen historiasta ja kunnosta.

Ennen kadunvarsirakennusalalla olevan sr- ja sh-rakennuksen purkuluvan myöntämistä voidaan vaatia esitettäväksi riittäväksi katsottava suunnitelma rakennusalan uudisrakentamisesta tai muusta vastaavasta käytöstä.

Mikäli asemakaavassa sr-merkinnällä osoitettu rakennus puretaan, tulee uudisrakentamisen vastata ulkomitoiltaan purettavaa rakennusta.

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

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 teknistaloudellisesti mahdollista. Syntyviä hulevesiä pyritään viivyttämään tai imeyttämään kiinteistöjen piha-alueella. Suunnitelma hulevesien tonttikohtaisesta käsittelystä tulee hyväksyttää rakentamisluvan yhteydessä. Ratkaisussa on huomioitava, mitä toimenpiteiltä edellytetään valtakunnallisesti merkittävällä kaupunkiarkeologisella alueella.

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

Alueen liikennejärjestelmää suunniteltaessa on otettava huomioon ajoneuvoliikenteen melu ja pyrittävä vähentämään haittaa.

Alueella tulee varata autopaikkoja seuraavasti:

- Asuntorakentamista varten on AP-1 ja AL-1 alueilla varattava vähintään 1 ap / asunto.
- Asuntorakentamista varten on A-2 ja AK-1 alueilla varattava vähintään 1 ap / 80 k-m2.
- Harkinnanvaraisesti voidaan sallia, että A-2 alueilla varataan vähintään 1 ap / asunto, mikäli asuinrakentaminen vastaa mittakaavaltaan AP- tai AL-alueen käyttöä.
- Liike- ja toimistorakentamista varten on varattava 1 ap / 65 k-m2.

5.3 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Asemakaavan kaavamerkinnät ja -määräykset on esitelty kaavakartalla. Merkintöjen sisältö on avattu selostuksen kohdassa 5.2 *Aluevaraukset*.

5.4 Nimistö

Kirkkokadun leikkipuiston nimi muuttuu käyttötarkoituksen vaihtuessa. Uusi nimi on Friemaninpuisto. Asemakaavan myötä ei synny muuta uutta nimistöä. Uhtuanpuiston nimi palautuu asemakaavaan.

6 Asemakaavan vaikutukset

6.1 Vaikutukset historiaan

6.1.1 Vaikutukset valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön

Vanhan kaupungin asemakaavallinen rakennussuojelu on kokonaisuus, jossa on useita suojelumerkintätasoja ja niihin kaikkiin sisältyy erilaisia suojelun tapoja ja käytäntöjä. Koko Vanhan kaupungin alue osoitetaan suunnittelualueen kattavalla rajauksella valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi Museoviraston RKY 2009 inventoinnin mukaisesti. Merkinnän edellyttämänä tulee rakentamisen luvituksen yhteydessä pyytää museoviranomaiselta lausunto, se tulee tehdä jo nyt.

Asemakaavassa varsinainen kaupunkikuvassakin näkyvä rakennussuojelu osoitetaan rakennuskohtaisin merkinnöin. Myös aukioita ja piha-alueita osoitetaan vastaavin merkinnöin.

Rakennussuojelun tarkoitus on säilyttää rakennetussa ympäristössä kohteita fyysisenä todisteena historiasta ja paikan tarinasta. Vanhan kaupungin kaltaisen eheän kokonaisuuden tarina on luettavissa ympäristöstä yksittäisiä kohteita selkeämmin. Asemakaavan suojelumerkinnöillä kohteita säilytetään ympäristössä fyysisenä muistina.

6.1.2 Vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön

Maanalaisilta osin paikalla aiemmin olleen kaupungin jäljellä olevat osat ovat kiinteä muinaisjäännös, jonka rajaus osoitetaan asemakaavassa kaupunkiarkeologisena alueena. Merkinnän edellyttämänä tulee rakentamisen luvituksen yhteydessä pyytää museoviranomaiselta lausunto, museoviranomaisen kanta tulee selvittää jo nyt. Asemakaavan suojelumerkinnöillä kohteita säilytetään ympäristössä fyysisenä muistina.

Vaikutuksia arkeologiseen kulttuuriperintöön syntyy kaikessa rakentamisessa asemakaavan kaupunkiarkeologisella alueella. Vaikutuksia voidaan haitan osalta vähentää tehokkaimmin oikea-aikaisella keskustelulla museoviranomaisen kanssa.

6.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan vaikutuksia on arvioitu suhteessa nykytilanteeseen sekä voimassa olevien asemakaavojen mahdollistamaan muutokseen.

6.2.1 Rakennusoikeus ja korttelirakenne

Asemakaavassa alueen rakennusoikeutta pienennetään merkittävästi voimassa oleviin kaavoihin nähden, mikä mahdollistaa Vanhan kaupungin pienipiirteisen korttelirakenteen säilymisen. Rakennusoikeus pienenee koko Vanhan kaupungin puutaloalueella. Tällä hetkellä voimassa olevien asemakaavojen yhteenlaskettu kerrosala on 113 407 k-m2, josta on toteutunut n. 85 427 k-m2. Kaavan rakennusoikeudet esitetään käyttötarkoituksittain seurantalomakkeessa, joka on tämän selostuksen liitteenä.

Uudisrakentamisen suhdetta suojeltaviin korttelikokonaisuuksiin, katunäkymiin ja yksittäisiin rakennuksiin on arvioitu kaavaprosessin aikana maastokäyntien sekä erilaisten havainnekuvien ja kuvasovitteiden avulla.

Arvioinnin lähtökohtana on toiminut myös alueelle laadittu rakennushistoriallinen inventointi sekä sen yhteydessä tehty arvio korttelialueiden muutoksensietokyvystä.

Kaavassa osoitettu täydennysrakentaminen noudattaa nykyistä korttelirakennetta ja mittakaavaa, eikä kaavalla ole merkittäviä vaikutuksia rakennusoikeuksiin nykytilanteeseen nähden.

Kuva 33. Ote 3d-mallista. Viistokuvanäkymä lounaasta kohti Vanhaa kaupunkia. Rantakadun ja Koulukadun risteys.

6.2.2 Kaupunkikuvalliset vaikutukset

Alueella on voimassa hyvin eri-ikäisiä asemakaavoja, joiden merkinnät ja määräykset poikkeavat toisistaan. Asemakaavaluonnoksessa kaavamääräyksien sisältöä on selkeytetty, ja asemakaavaan on sisällytetty koko alueen kattavat ja yhtenäiset suojelumerkinnät, joilla varmistetaan, että valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteet ja nykyinen kaupunkikuva voidaan turvata mahdollisissa uudis- korjaus- ja laajennustoimenpiteissä.

Asemakaavassa uudisrakentamista on osoitettu pääasiassa korttelialueiden sisäpihoille. Uudisrakentamisen kerrosluku on rajattu päärakennusten osalta enintään 1 ½ kerrokseen. Talousrakennuksen ja pihapiiriin sijoittuvat muut aputilat ovat yhden kerroksen korkuisia. Kaavaratkaisun tavoitteena on sovittaa täydennysrakentaminen ympäröivään rakennuskantaan ja ehkäistä kielteisiä kaupunkikuvallisia vaikutuksia.

Asemakaavassa on annettu yksityiskohtaisia määräyksiä mm. rakennusten mittakaavasta, massoittelusta, värityksestä sekä julkisivu- ja katemateriaaleista. Myös julkisten kaupunkitilojen toteutuksesta, kuten valaisintyypeistä, kadunkalusteista sekä muista teknisistä varusteista on annettu erillisiä määräyksiä. Asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydentää lisäksi erillinen rakentamistapaohje, millä turvataan, että asemakaavan mahdollistamalla uudis-, täydennys- tai korjausrakentamisella ei ole kielteisiä vaikutuksia alueen kaupunkikuvaan. Kaavalla on merkittäviä positiivisia vaikutuksia, kun kulttuurihistoriallinen kaupunkiympäristö saadaan turvattua, eikä kaupunkikuvan näkökulmasta ylimitoitettu rakentaminen toteudu.

6.3 Vaikutukset alueen yrityksiin ja palveluihin

Nykytilanteessa sekä yksityiset että julkiset palvelut ovat keskittyneet Pekkatorin ympäristöön sekä Brahenkadun, Koulukadun, Kauppakadun, Kirkkokadun ja Brahenkadun varteen.

Asemakaavassa on osoitettu näiden katualueiden varteen korttelialueita, joissa sallitaan asumisen lisäksi monipuolisia toimintoja, kuten liike- ja toimistorakentamista sekä työ-, myymälä-, kokoustiloja. Kaavaratkaisulla tuetaan nykyisten palveluiden laajentumis- ja kehittämismahdollisuuksia sekä luodaan uusille palveluille ja yrityksille mahdollisimman hyvät puitteet sijoittua Vanhan kaupungin keskustaan.

Myös kaava-alueen pohjoisosissa asumiseen varatuilla korttelialueilla (AP-alueet) on painotettu tonttien monikäyttöisyyttä mahdollistamalla pienyrittäjyyteen kannustavia työ-, liike-, verstas- ja varastotiloja, jotka voivat liittyä asuntojen pihapiireihin.

Pekkatoriin liittyvien keskeisten katujen asemaa on pyritty korostamaan asemakaavaan liittyvässä rakennesuunnitelmassa. Kirkkokadulle, Brahenkadulle, sekä Koulukadulle on esitetty parannustoimenpiteitä, kuten jalankulun ja pyöräilyn olosuhteiden parannusta. Kauppakatua on esitetty kehitettäväksi kävelykatuna, jossa sallitaan vain välttämätön tontille ajo sekä huoltoajo.

Keskeisten katuosuuksien parantaminen tukee alueelle sijoittuvien yritysten ja palvelujen saavutettavuutta ja parantaa Vanhan kaupungin keskeisten osien houkuttelevuutta erityisesti liikekeskustan suunnasta, millä on positiivisia vaikutuksia erityisesti alueelle sijoittuvien kaupallisten palvelujen toimintaedellytyksiin.

Keskeisten katujen varrelle sijoittuvat myös Raahen teatteri sekä Bio Huvimylly, joiden kortteleissa on turvattu rakennusten säilymis- ja kehittämismahdollisuudet.

Alueelle sijoittuu useita julkisia palveluita, kuten Raahen Raatihuone, Raahen kirkko ja seurakuntakoti sekä muiden seurakuntien kirkollisia rakennuksia. Raahen kirkon seurakuntakodin toiminta on siirtymässä uuteen sijaintiin Sovionkadulla.

Alueelle sijoittuu myös Raahen seudun hyvinvointikuntayhtymän ylläpitämä päivätoimintakeskus sekä varhaiskasvatuksen ja nuorisotoimiston tiloja. Suunnittelualueen itäreunaan sijoittuu Raahen keskuskoulu, joka on noin 250 oppilaan alakoulu.

Kaavaratkaisussa on turvattu palveluiden säilymisedellytykset rakennusten käyttötarkoitusta vastaavilla aluevarausmerkinnöillä sekä rakennuskohtaisilla kerrosalamerkinnöillä sekä tutkittu mahdolliset laajentamis- ja lisärakentamismahdollisuudet kiinteis-

tökohtaisesti. Kaavan vaikutukset yrityksiin ja palveluihin ovat positiiviset, kun elinkeinotoiminta on sovitettu kulttuurihistorialliseen kaupunkimittakaavaan ja sen toteutuminen elävöittää historiallista keskustaa.

6.4 Liikenteelliset vaikutukset

Asemakaavan mahdollistama 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. Tunnistetut täydennysrakentamispaikat jakautuvat lisäksi eri kortteleihin, jolloin niiden tuottama liikennekin hajautuu tasaisesti Vanhan kaupungin liikenneverkolle. Täydennysrakentaminen ei muuta alueen liikenteen suuntautumista juurikaan. Suunnittelualueen katuverkko on ruutukaavarakenteen takia hyvin kattava, eikä katuyhteyksien lisäämiselle ole tarvetta.

6.4.1 Pysäköinti

Kun pysäköinti säilyy pääasiallisesti edelleen tonteilla ja täydennysrakentaminen toteutetaan se huomioiden, ei täydennysrakentaminen vaikuta alueen liikennejärjestelmään haitallisesti. Täydennysrakentaminen tulee olemaan maltillista ja sen myötä myös uusi pysäköintitarve jää maltilliseksi. Vanhaan kaupunkiin ei ole mahdollista toteuttaa useita laajoja yleisiä pysäköintialueita, joten kadunvarsipysäköintiä tarvitaan. Asiointi- ja vierailuliikenteelle riittää pysäköintipaikkoja katujen varsilla, kun asukkaiden pysäköinti on pääsääntöisesti tonteilla. Kadunvarsipysäköinti parantaa Vanhan kaupungin palvelujen saavutettavuutta, ja kun palvelut keskittyvät samalle alueelle, voidaan asiointi useammassa paikassa hoitaa yhdellä pysäköinnillä. Pysäköinnin näkökulmasta yksisuuntaisten katujen säilyttäminen on suositeltavaa.

6.4.2 Liikenteen toimivuus

Vanhan kaupungin katuverkko on liikenteen välityskyvyltään riittävä alueen nykyiset ja täydennysrakentamisen myötä kasvavat liikennemäärät huomioiden. Vanhan kaupungin täydennysrakentamisella ei ole vaikutusta alueen liittymien toimivuuteen tai liikenneturvallisuuteen.

6.4.3 Jalankulku ja pyöräily

Asumisen täydennysrakentaminen Vanhaan kaupunkiin tukee jalankulun ja pyöräilyn kulkutapaosuuksien kasvattamista. Vanhan kaupungin sijainti kävely- ja pyöräilyetäisyyksillä muun muassa palveluista ja työpaikoista luo hyvät edellytykset jalan ja pyörällä tehtäville matkoille, kuten myös jalankulun ja pyöräilyn olosuhteiden parantaminen.

Pyöräilyn salliminen molempiin suuntiin yksisuuntaisilla Kirkkokadulla ja Brahenkadulla helpottaisi pyöräilyä Vanhan kaupungin alueella ja kehittäisi katuja jalankulun ja pyöräilyn pääverkon reiteiksi. Kaksisuuntaisen pyöräilyn salliminen parantaisi myös

saavutettavuutta sekä pyöräliikenteen kilpailukykyä autoliikenteeseen nähden ja lyhentäisi nykyisiä pyöräliikenteen matkoja.

6.4.4 Joukkoliikenne

Vanhan kaupungin täydennysrakentamisen myötä lisääntyvä asukasmäärä jää sen verran maltilliseksi, että sillä ei ole merkittävää vaikutusta joukkoliikenteen näkökulmasta.

6.5 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavaprosessiin aikana on järjestetty useita työpajoja, esittelytilaisuuksia ja kyselyitä, joissa on käsitelty alueen ominaispiirteitä, Vanhan kaupungin kehittämismahdollisuuksia sekä alueen asukkaiden, yrittäjien sekä muiden toimijoiden muodostamaa sosiaalista ympäristöä.

Asemakaavaratkaisu on perustunut aktiiviseen osallistamiseen sekä sen kautta tunnistettuihin alueen nykyisiin vahvuuksiin. Kaavaratkaisulla tuetaan historiallisen ja pienipiirteisen ympäristön suojelua ja täydennysrakentamisesta ja mahdollistetaan kiinnostavat puitteet esimerkiksi erilaisille kulttuuritoiminnoille, käsityöläisyydelle ja yksilölliseen asumiseen. Asemakaava ja siihen liittyvä prosessi lisää osaltaan myös kulttuuriympäristön suojeluun liittyvää tietoa, korjausrakentamisen ja rakennussuojelun kulttuuria sekä vahvistaa sosiaalisen yhteenkuuluvuuden tunnetta.

Osallisten näkökulmasta Vanhan kaupungin vahvuudeksi on nostettu yhteisöllisyys ja ympäristön välittömyys, joka mahdollistaa kokeilukulttuurin kautta tapahtuvan kehittämisen, kuten tilojen monipuolisen käytön esimerkiksi käsityöläisyyden, kuvataiteen tai musiikin tarpeisiin.

Vuorovaikutuksessa nousi esille, että muun muassa kokeilujen ja tilapäisyyden kautta on mahdollista vakiinnuttaa toimintoja sekä löytää uusia ja yllättäviäkin ratkaisuja. Modernit toiminnot ja esimerkiksi uudenlaiset asumisen ja työnteon muodot sekä kaupunkikulttuuria ja Vanhan kaupungin tunnettavuutta lisäävät kaupunkitapahtumat voivat löytää paikkansa vanhasta kaupunkiympäristöstä.

Asemakaavaratkaisun painopisteenä on ollut valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun puukaupunkiympäristön suojeleminen. Toisaalta asemakaavaan kaavamerkinnöissä on pyritty myös riittävään joustavuuteen, joilla tuetaan erilaisia pienyrittäjyyteen ja palveluihin liittyviä työ- verstas- ja pienliiketiloja sekä kaupunkitilojen kehittämistä. Näillä vahvistetaan asukkaiden, toimijoiden ja vierailijoiden välistä vuorovaikutusta ja lisätään yhteisöllisyyttä. Monipuolistuvat palvelut yhdistettynä yksilölliseen puukaupunkiympäristöön lisäävät alueen vetovoimaa ja houkuttelevat alueelle uusia kävijöitä, millä on positiivinen vaikutus kaupunkiympäristön elävyyteen sekä sosiaaliseen ympäristöön.

6.6 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

6.6.1 Direktiivilajit

Kasvillisuus

Kaavatyön yhteydessä on laadittu erillinen kasvillisuusselvitys (kesällä 2020), jonka yhteydessä on inventoitu alueen puisto- ja viheralueet sekä pihakohteita. Inventointiin sisältyvä kasvillisuusluettelo koostuu puista, pensaista ja perennoista. Vuoden 2021 kesällä suoritettiin kasvillisuusinventoinnin täydennys. Varsinaisella ruutukaava-alueella ei tavattu uhanalaisia kasvilajeja.

Asemakaavassa on osoitettu täydennysrakentamista, joka vähentää jonkin verran viherympäristön pinta alaa tonttien sisäosissa. Täydennysrakentaminen on kuitenkin hyvin maltillista, eikä asemakaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön.

Asemakaavassa on määrätty, että piha-alueilla kulkureittien pintamateriaalina tulee käyttää vanhaan puukaupunkiympäristöön soveltuvia materiaaleja. Katualueelle näkyvillä pihojen osilla ei sallita betonikiveyksiä tai asfaltointia.

Lisäksi kaavamääräysten mukaan nykyistä puustoa ja perinnekasvillisuutta tulee mahdollisuuksien mukaan säästää ja täydentää ympäristöön soveltuvilla istutuksilla, millä on myönteisiä vaikutuksia viherympäristön säilymiseen. Rakentamistehokkuus vähenee koko puutaloalueella. Kaava voi tuottaa tulevaisuudessa parempaa viherympäristöä.

Lepakko

Kaavatyön yhteydessä on laadittu erillinen lepakkoselvitys (kesällä 2021). Raahen vanhan kaupungin asemakaavan selvitysalueella tehtiin kesän kartoituksissa havaintoja pohjanlepakoista (Eptesicus nilssonii). Pohjanlepakkoa esiintyy yleisenä alueellisesti sekä koko Suomessa. Pohjanlepakko elää usein ihmisasutuksen ympäristössä. Laji on melko hyvin sopeutunut elämään myös rakennetuilla alueilla eikä ole esim. valaistukselle erityisen herkkä.

Alueelle ei tehdyn lepakkoselvityksen mukaan sijoitu lepakoiden kannalta tärkeitä ruokailualueita eikä todennäköisiä lisääntymis- ja levähdyspaikkoja tai tärkeitä siirtymäreittejä. Alueen käytöllä ja kaavan mahdollistamalla täydennysrakentamisella ei välttämättä ole merkittävää vaikutusta alueella vierailevaan pohjanlepakkoon.

Vaikka lepakkoselvityksessä ei pystytty osoittamaan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen olemassaoloa suunnittelualueella, on lepakon lisääntymis- ja levähdyspaikkoja koskeva hävittämis- ja heikentämiskielto joka tapauksessa voimassa luonnonsuojelulain nojalla. Mahdollisen lepakon lisääntymispaikan tai päiväpiilon löytyessä on tarvittaessa oltava yhteydessä ELY-keskukseen lisäohjeiden saamiseksi.

7 Asemakaavan toteutus

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

7.1.1 Kadut ja yleiset alueet sekä verkostot

Katualueille ja puistoihin laaditaan tarvittaessa suunnitelmat muutosten ja kunnostusten toteuttamiseen. Niistä ja tarvittavien lupien hakemisesta vastaa Raahen Tekninen keskus.

Alueen liikennejärjestelmää suunniteltaessa on otettava huomioon ajoneuvoliikenteen melu ja pyrittävä vähentämään haittaa.

Teknisen verkoston osalta kunkin verkon haltija vastaa tarvittavien lupien hakemisesta sekä tarvittavista suunnittelusta, ylläpidosta, kunnostuksesta ja rakentamisesta.

7.2 Toteutuksessa erityisesti huomioitavat asiat

7.2.1 Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

Koko suunnittelualueella tulee rakentamisesta tai toimenpiteestä pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto, koska kyseessä on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (**rky** osa-aluemerkintä). Lausunnot pyytää Raahen kaupunki (rakennusvalvonta).

7.2.2 Valtakunnallisesti merkittävä kaupunkiarkeologinen alue

Asemakaavaan on osoitettu Raahen vanha asemakaava-alue (MV ID 1000007480, VARK ID 100944) kaupunkiarkeologisena alueena (vark osa-aluemerkintä). Kaupunkiarkeologinen alue on jaettu luokkiin säilyneisyytensä perusteella. Museoviraston kaupunkiarkeologiseen inventointiin sisältyvä luokituskartta on tämän selostuksen liitteenä.

Valtakunnallisesti merkittävän arkeologisen kohteen (VARK 2024) alueelle vireille tulevista maahan kajoavista toimenpiteistä avataan asian tullessa lupakäsittelyssä ajankohtaiseksi keskustelu alueellisen vastuumuseon kanssa, jolloin toimenpiteiden vaikutus arkeologiseen perintöön ja tarvittavat toimet sen varjelemiseksi tarkastellaan tapauskohtaisesti. Keskustelun avaa Raahen kaupunki (rakennusvalvonta). Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen alueellisen vastuumuseon lausunto.

Valtakunnallisesti merkittävän arkeologisen kohteen (VARK 2024) alueella maankäyttösuunnitelmien edellyttämille esiselvityksille saattaa olla tarve asettaa muita monipuolisempia ja teknisesti vaativampia tavoitteita. Maaperään kajoava rakentaminen voi edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen rakennustöiden alkamista. Tällaisista rakennustöistä on ilmoitettava alueelliselle vastuumuseolle vähintään vuotta aikaisemmin.

Kaupunkien VARK-alueilla voidaan rakentamisen toteuttamisessa edellyttää kohdetta säästäviä vaihtoehtoisia toimenpiteitä, vaikka niiden kustannukset olisivatkin tavanomaisia menetelmiä korkeammat. Muinaismuistolain 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-kenttatoidentilaaminen.

Alueellinen vastuumuseo voi edellyttää tehtäväksi karttapohjaisen selvityksen tonttien arkeologisesta potentiaalista. Selvityksestä voidaan avata uudelleen keskustelu, kun Museoviraston lopulliset ohjeet VARK-alueille valmistuvat.

7.2.3 Rakennussuojelusta annetuilla laeilla suojellut kohteet

Alueella kirkkolain, aiemman rakennussuojelulain ja vuonna 2010 sen korvanneen lain rakennusperinnön suojelemisesta nojalla suojellut kohteet on huomioitu asemakaavassa. Kohteita koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista tulee aina pyytää lausunto Museovirastolta.

7.2.4 Uudistettu rakentamislaki

Rakentamista koskevat pykälät on poistettu maankäyttö- ja rakennuslaista ja korvattu vuoden 2025 alusta alkaen rakentamislailla (751/2023). Lakimuutos vaikuttaa siten kaavan toteutukseen alueella rakennettaessa. Rakentaminen ja sen ohjaus noudattaa jatkossa rakentamislakia. Laki edellyttää, että rakentamisessa on noudatettava asemakaavaa myös niiltä osin kuin se on uudessa laissa luvituksesta vapautettu. Rakentamislain pykäliä suhteessa Vanhaan kaupunkiin on avattu alla.

Rakentamislaki edellyttää rakennusten korjaamisesta muun muassa, että

- rakennuksen korjaus- ja muutostyössä on otettava huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet eivätkä ne saa ilman painavaa syytä heikentyä korjaus- tai muutostyössä.
- rakennuksen korjaus- ja muutostyössä rakennus voidaan korjata rakennusaikaista tai sen jälkeistä rakentamistapaa noudattaen, jos korjaamisen kohteena oleva rakenne tai rakennusosa on ollut teknisesti toimiva eikä korjaamiseen kohdistu sellaista energiatehokkuuden parantamisvaatimusta, jota ei voi toteuttaa vanhaa rakentamistapaa noudattaen.
- rakennuksen käyttötarkoitusta muutettaessa on noudatettava uuden käyttötarkoituksen mukaisia olennaisia teknisiä vaatimuksia noudattaen, mitä edellä säädetään. (RakL 30 §.)

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on esimerkiksi asuinrakennus, yleisörakennelma viidelle henkilölle tai energiakaivo. Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa myös, jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin, rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun

kannalta. Rakentamislupa ei kuitenkaan ole tarpeen, jos toimenpide perustuu alueidenkäyttölain mukaiseen katusuunnitelmaan. (RakL 42 §.)

Rakentamislupa tarvitaan aina, jos

- korjataan tai muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle;
- rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- tai muutostyöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin rakennuksen koko elinkaaren aikana;
- muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti. (RakL 42 §.)

Merkitykseltään vähäisemmät toimet on mahdollista toteuttaa Vanhan kaupungin alueella ilmoitusmenettelyllä.

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei asemakaava-alueella saa suorittaa ilman kunnan myöntämää lupaa (toimenpiderajoitus). Lupaa ei tarvita esimerkiksi myönnetyn rakentamisluvan mukaisten töiden suorittamiseen. (RakL 53 §.)

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä. Lupaa poikkeamiseen ei kuitenkaan saa myöntää, jos se esimerkiksi aiheuttaa haittaa kaavan toteuttamiselle tai vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Lupaa ei myöskään saa myöntää, jos se vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista esimerkiksi alueen direktiivilajien osalta. (RakL 57 §)

Uudisrakennettaessa ja lisättäessä asuntojen tai käyttäjien määrää tontilla on huolehdittava asemakaavassa ja rakentamisluvassa määrättyjen ajoneuvopaikkojen järjestämisestä rakentamisen yhteydessä. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta muutettaessa on otettava huomioon muuttuva autopaikkojen tarve. (RakL 126 §.)

Rakentamislain nojalla rakennuksen omistaja on velvollinen

- pitämään rakennus ympäristöineen sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä;
- pitämään rakennus ja sen energiahuoltoon kuuluvat järjestelmät sellaisessa kunnossa, että ne rakennuksen rakennustapa huomioon ottaen täyttävät energiatehokkuudelle asetetut vaatimukset;
- seuraamaan rakennuksen kantavuuden kannalta keskeisten rakenteiden kuntoa. (RakL 140 §)

Kaavassa tai lain nojalla suojellun rakennuksen omistajan on rakennuksen käytössä ja kunnossapitämisessä lisäksi otettava huomioon rakennussuojelusta johtuvat vaatimukset heikentämättä rakennuksen turvallisuuteen tai terveellisyyteen liittyvää ylläpitoa. (RakL 140 §.)

Rakennuksen haltijan on pidettävä rakennuksen ympäristö rakentamisluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa. Rakennuksen haltija ei saa käyttää tonttia tai rakennuspaikkaa niin, että sen rakentamisluvassa istutettaviksi osoitetut alueet, leikkipaikat tai oleskelualueet taikka muut asumisviihtyisyyteen vaikuttavat alueet supistuvat. Kiinteistön omistajan on huolehdittava, että rakentamisluvassa osoitetut ja hälytysajoneuvoja tai huoltoajoa varten tarkoitetut kulkuyhteydet säilytetään ajokelpoisina. (RakL 142 §.)

Rakennusta tai sen osaa ei saa ilman lupaa purkaa asemakaava-alueella tai alueella, jolla yleiskaavassa niin määrätään, eikä alueella, jolla on voimassa alueidenkäyttölain 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi. Raahen vanhassa kaupungissa myös vanhat talousrakennukset ovat osa historiallisesti merkittävää kokonaisuutta. (RakL 55 §.)

Rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää luvan rakennuksen purkamiseen. Rakennuksen saa purkaa, jos esimerkiksi asemakaavassa sallitaan purkaminen eikä rakennusta ole suojeltu lain nojalla. (RakL 56 §)

Tilanteessa, jossa purkaminen johtaa purkumateriaalin uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen, muun kuin suojellun rakennuksen saa purkaa aina, jos esimerkiksi

- rakennukselle ei ole enää osoitettavissa käyttötarkoitusta.
- rakennuksen kunto ja korjausmahdollisuudet ovat huonot. (RakL 56 §)

Kunta voi myöntää luvan asemakaavalla suojellun rakennuksen purkamiseen, jos esimerkiksi

- rakennus ei ole teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti korjattavissa.
- rakennus ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä. (RakL 56 §)

7.2.5 Luonnonympäristö

Kaikki Suomen lepakkolajit kuuluvat EU:n Luontodirektiivin liitteen IV (a) lajilistaan. Luonnonsuojelulain 49 §:n mukaan lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kiellettyä. Näitä ovat lisääntymispaikat, muut kesä-, kevät- ja syysaikaiset, säännöllisessä käytössä olevat päiväpiilot sekä talvehtimispaikat.

Alueelle ei sijoitu kesällä 2021 tehdyn selvityksen perusteella lepakoiden kannalta tärkeitä ruokailualueita eikä todennäköisiä lisääntymis- ja levähdyspaikkoja tai tärkeitä siirtymäreittejä. Vaikka lepakkoselvityksessä ei pystytty osoittamaan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen olemassaoloa suunnittelualueella, on lepakon lisääntymis- ja levähdyspaikkoja koskeva hävittämis- ja heikentämiskielto joka tapauksessa voimassa luonnonsuojelulain nojalla. Mahdollisen lepakon lisääntymispaikan tai päiväpiilon löytyessä on tarvittaessa oltava yhteydessä ELY-keskukseen lisäohjeiden saamiseksi.

Perämerenmaruna sisältyy EU:n luontodirektiivin IV-liitteen tiukasti suojeltuihin lajeihin. Asemakaava-alueella aiemmin esiintyneestä perämerenmarunasta tehdyt havainnot tulee ilmoittaa Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukseen.

Tontilla olevia puita ei saa kaataa ilman erityistä syytä ja RakL 53 §:n mukaista lupaa. Puiden, varsinkin kookkaiden, kaataminen tulee harkita tapauskohtaisesti. Päätös

kaataa puu tulee tehdä kaupungin ympäristövalvonnan hyväksymän asiantuntijan tekemän kuntoarvion perusteella. Erityinen syy puun kaatamiseen voi olla sen huonon kunnon aiheuttama riski turvallisuudelle. Elinkelpoista puuta ei saa kaataa.

7.2.6 Hulevedet

Rakentamislaki edellyttää, ”jos rakennuspaikkana olevan kiinteistön maanpinnan luonnollista korkeutta muutetaan tai suoritetaan muita toimenpiteitä, jotka muuttavat luonnollista vedenjuoksua kiinteistöllä, kiinteistön omistaja tai haltija on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei toimenpiteistä aiheudu huomattavaa haittaa naapurille. Jos kiinteistön omistaja tai haltija laiminlyö velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on hakemuksesta määrättävä haitan korjaamisesta tai poistamisesta.” Säädös koskee myös kadun, liikennealueen ja muun yleisen alueen omistajaa. (RakL 138 §.)

Tontilla rakentamatta jäävien alueiden tulee olla pinnaltaan vettä suodattavaa. Pintavesien (hulevedet) syntymistä pyritään hidastamaan imeyttämällä tontilla, eikä luonnollista pintaveden valumaa tule muuttaa. Vanhan kaupungin maaston korkeuserot voivat olla jopa yhden tontin alueella merkittäviä. Siksi hulevesien hallintaan pitää kiinnittää huomiota suunnittelussa ja toteutuksessa. Tontin pintaa ei saa muutostöissä pengertää, niin että siitä aiheutuu haittaa naapurille tai kaupunkikuvalle. Maastonmuodot on esitetty tämän selostuksen liitekartassa. Kartan avulla voi alustavasti tarkastella, kuinka maasto ohjaa pintaveden kulkua omalla tontilla tai sieltä pois.

Asemakaavassa edellytetään, että tontista saa käyttää rakentamiseen enintään 30 %, erityisen pienillä tonteilla enintään 40 %. Rakentamatta jäävät tontin osat tulee olla vettä suodattavaa pintaa. Pihojen asfaltointia ja laajoja kiveyksiä tulee siksi välttää. Tontilla olevia puita ei saa kaataa ilman erityistä syytä ja rakentamislain mukaista lupaa. Sekä pihan vettä suodattava pinta, esimerkiksi hiekka ja nurmi, että puut yhdessä muun kasvillisuuden kanssa auttavat tonttien alueella pintavesien hallintaa ja tarvittaessa pintavesitulvien tasaajina. Tällä voidaan vähentää pintaveden valumista naapuritonteille tai yleisille alueille.

Hulevesien viivytyksen ja käsittelyn maanalaisia rakenteellisia ratkaisuja tontilla voi toteuttaa normaalin lupaprosessin puitteissa asemakaavassa osoitetun kaupunkiarkeologisen **vark**-osa-alueen ulkopuolisilla alueilla.

7.3 Rakentamisen ohjaus

7.3.1 Rakennusvalvonnan ohjaus ja neuvonta

Vanhan kaupungin alueella rakentamista ohjaava työkalu on asemakaava, jota täydentää rakennusjärjestys. Niitä taas täydentää lausuntomenettely, joka koskee kaikkia hankkeita alueella.

Uuden rakentamislain (751/2023) mukaan ”viranomaisen on neuvonnassa, ohjauksessa ja vastuulleen kuuluvassa valvonnassa sekä suunnittelusta ja toteutuksesta vastaavien tahojen on omassa toiminnassaan otettava huomioon rakentamisen ohjauk-

sen lähtökohdat”, joiden mukaan muun muassa ”rakentamisen on perustuttava kulttuuriarvoja luoviin ja säilyttäviin ratkaisuihin siten, että historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kulttuuriympäristöjä ei turmella ja rakentamisessa mahdollistetaan myös uusien arvorakennusten ja uusien kulttuuriympäristöjen syntyminen”. (RakL 5§.)

7.3.2 Rakennushankkeen aloitus

Raahen Vanhan kaupungin alueella asemakaava edellyttää, että kaikki rakentaminen on luvanvaraista. Kiinteistönomistaja sopii rakennusvalvonnan kanssa ennakkoneuvontapalaverin rakentamisen ja muun toimenpiteen aloittamiseksi. Palaverissa sovitaan aiotun hankkeen pohjalta, edetäänkö rakentamisluvalla vai riittääkö ilmoitusmenettely. Lisäksi käydään läpi hanketta koskevat lausuntotarpeet ja tarvittavat asiakirjat. Palaverin jälkeen voi sovitusti avata lupahaun tai ilmoituksen.

Rakentamislupaa haetaan kirjallisesti (RakL 61 §). Rakentamislupahakemukseen on liitettävä rakennuskohteesta ja sen laajuudesta riippuen rakennussuunnitelmaan sisältyvät pääpiirustukset, jotka rakennussuunnittelija varmentaa allekirjoituksellaan.

Rakennusvalvontaviranomainen voi hankkeen laatu ja laajuus huomioon ottaen perustellusta syystä edellyttää, että rakentamislupahakemukseen liitetään myös esimerkiksi

- selvitys rakennuksen kunnosta toimenpidealueen osalta, jos kyseessä on korjaushanke.
- muu lupahakemuksen ratkaisemiseksi tarvittava olennainen selvitys, joka Vanhan kaupungin suojelukohteiden osalta on rakennushistoriallinen selvitys tai rakennuksen ominaispiirteiden selvitys.

Kunnan on pyydettävä museoviranomaisen lausunto (RakL 66 §), jos lupaa haetaan kohteeseen tai alueelle,

- jota koskee rakennussuojelu kaavan tai lain nojalla.
- jota koskee muinaismuistolain (295/1963) mukainen rauhoitus.
- joka kuuluu esimerkiksi valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön tai valtakunnallisesti merkittävään arkeologiseen kohteeseen.

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

Asemakaavassa sr- tai st-merkinnällä osoitetun rakennuksen lupamenettelyä varten on laadittava asiantuntijatyönä riittävä selvitys rakennuksen historiasta ja kunnosta.

Ennen kadunvarsirakennusalalla olevan sr- ja sh-rakennuksen purkuluvan myöntämistä voidaan vaatia esitettäväksi riittäväksi katsottava suunnitelma rakennusalan uudisrakentamisesta tai muusta vastaavasta käytöstä.

7.3.3 Korjaus- ja rakentamistapa

Asemakaava-alueella on noudatettava alueelle laadittua korjaus- ja rakentamistapaohjetta. Vanhan kaupungin korjaus- ja rakentamistapaohje tuodaan nähtäville ja hyväksytään yhdessä asemakaavaehdotuksen kanssa. Rakentamistapaohjeessa huomioidaan soveltuvilta osin muun muassa alueen talonrakentajille vuonna 1986 laaditut ohjeet, aiempien asemakaavojen sisällöt sekä vuonna 2020 asemakaavoitusta tukemaan laaditut selvitykset.

Täydennysrakentaminen merkittävän kulttuuriympäristön alueella tulee suunnitella hyvin. Pihapiirien tulee noudattaa perinteistä tapaa niin korjausrakentamisen kuin myös rakennusten tontille sijoittamisen osalta. Pihapiirin suunnitteluun voi käyttää apuna kaavoituksen verkkosivustolla Vanhan kaupungin asemakaavoituksen projektisivulla julkaistua vuoden 1915 mittauspiirustusta. Siitä on olemassa alkuperäisen arkistossa olevan kappaleen lisäksi digitoitu versio, joka on kuvana tämän selostuksen liitteessä.

Rakentamiselle on rakentamistapaohjeen lisäksi annettu määräyksiä asemakaavamerkinnöissä. Vanhan kaupungin puutaloaluetta koskevat rakentamistapaa ohjaavat määräykset on osoitettu asemakaavaan kolmiomerkinnällä (vka-1). Pohjoisessa ja idässä vanhaa kaupunkia kehystävälle kerrostaloriville on annettu moderniin rakennuskantaan sovitetut omat ohjeet rakentamistavalle kolmiomerkinnällä (vka-2).

Alueen arvokkaimmat katualueen osat ja puistot on asemakaavassa osoitettu merkinnällä s-1. Niiden suunnittelussa on otettava huomioon ympäröivä rakennettu ympäristö ja aukion historia. Asemakaavassa on lisäksi osoitettu rakentamistavan perinteen hyvin säilyttäneitä pihoja merkinnällä s-2.

Asemakaavassa sr- tai st-merkinnällä osoitetun rakennuksen lupamenettelyä varten on laadittava asiantuntijatyönä riittävä selvitys rakennuksen historiasta ja kunnosta.

Tonttien katuun ja yleiseen alueeseen rajautuvalle rajalle on toteutettava kaavan edellyttämät rakennukset ja umpinainen aita tai portti ennen tontin ottamista käyttöön asumiseen tai majoitustoimintaan. Tällä noudatetaan alueen perinteistä rakentamistapaa suojata piha-aluetta. Nykyisin piha-alueita voi siten samalla suojata ajoneuvoliikenteen aiheuttamalta melulta.

7.4 Apua toteutuksen suunnitteluun

7.4.1 Korjausneuvontaa

Raahen kaupunginhallituksen alaisuudessa toimiva Vanhan kaupunginkehittämistyöryhmä on jalkauttanut alueelle korjausneuvontapalvelun. Toiminta käynnistyi vuoden 2022 keväällä. Korjausneuvontaa tarjotaan mahdollisuuksien mukaan Raahen museon toimintana vuosittain kesäkaudella viitenä kuukautena kahtena päivänä kuukaudessa.

Asemakaavoitusprosessin aikana ja aiemminkin on vanhojen rakennusten omistajille tarjottu tueksi seminaareja korjausrakentamisen merkityksestä, hyvistä tavoista ja avustusmahdollisuuksista. Jatkossa hyvää tietoa jakaa niiltä osin myös Raahe-Opisto,

jonka tarjonnassa on ollut vuosittain esimerkiksi historialuentoja, jotka kertovat kiinnostavaa tietoa alueen aiemmista vaiheista ja ihmisistä tapahtumien takana.

Raahen kaupungin kaavoitus on koonnut kaupungin verkkosivustolle hyödyllisiä linkkejä. Ne löytyvät verkko-osoitteesta https://raahe.fi/kaavoitus/hyodyllisia-linkkeja.

8 Liitteet

Liite 1: Seurantalomake.
Liite 2: Kaupunkiarkeologisen alueen luokituskartta (Museovirasto).
Liite 3: Arvohierarkia, arvoalueet ja muutosherkkyys (FCG).
Liite 4: Indeksikartta, rakennetun ympäristön inventoidut kohteet.
Liite 5: Tonttikartta vuodelta 1915, digitoitu.
Liite 6: Maastonmuodot, teemakartta.

Liite 1: Seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	678 Raahe	**Täyttämispvm**	25.11.2025
Kaavan nimi	Vanhan kaupungin asemakaava (Amk 242)		
Hyväksymispvm	-	Ehdotuspvm	25.11.2025
Hyväksyjä	Kaupunginvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	19.1.2019
Hyväksymispykälä	KV § xx	Kunnan kaavatunnus	Akm 242
Generoitu kaavatunnus	-		

Kaava-alueen pinta-ala [ha] 32,65 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]

Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 31,98

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [km²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [km² +/-]
Yhteensä	32,43	100,0	102 037	0,31	0,00	-19 632
A yhteensä	16,60		67 650	0,42	-3,75	-49 682
P yhteensä	-					
Y yhteensä	2,32		9 322	0,59	-2,60	-128
C yhteensä	-					
K yhteensä	-					
T yhteensä	-					
V yhteensä	1,23		-	-	-0,15	-
R yhteensä	-					
L yhteensä	6,28		-	-	+0,55	-
E yhteensä	-					
S yhteensä	6,08		25 065	0,33	+6,08	+25 065
M yhteensä	-					
W yhteensä	-					

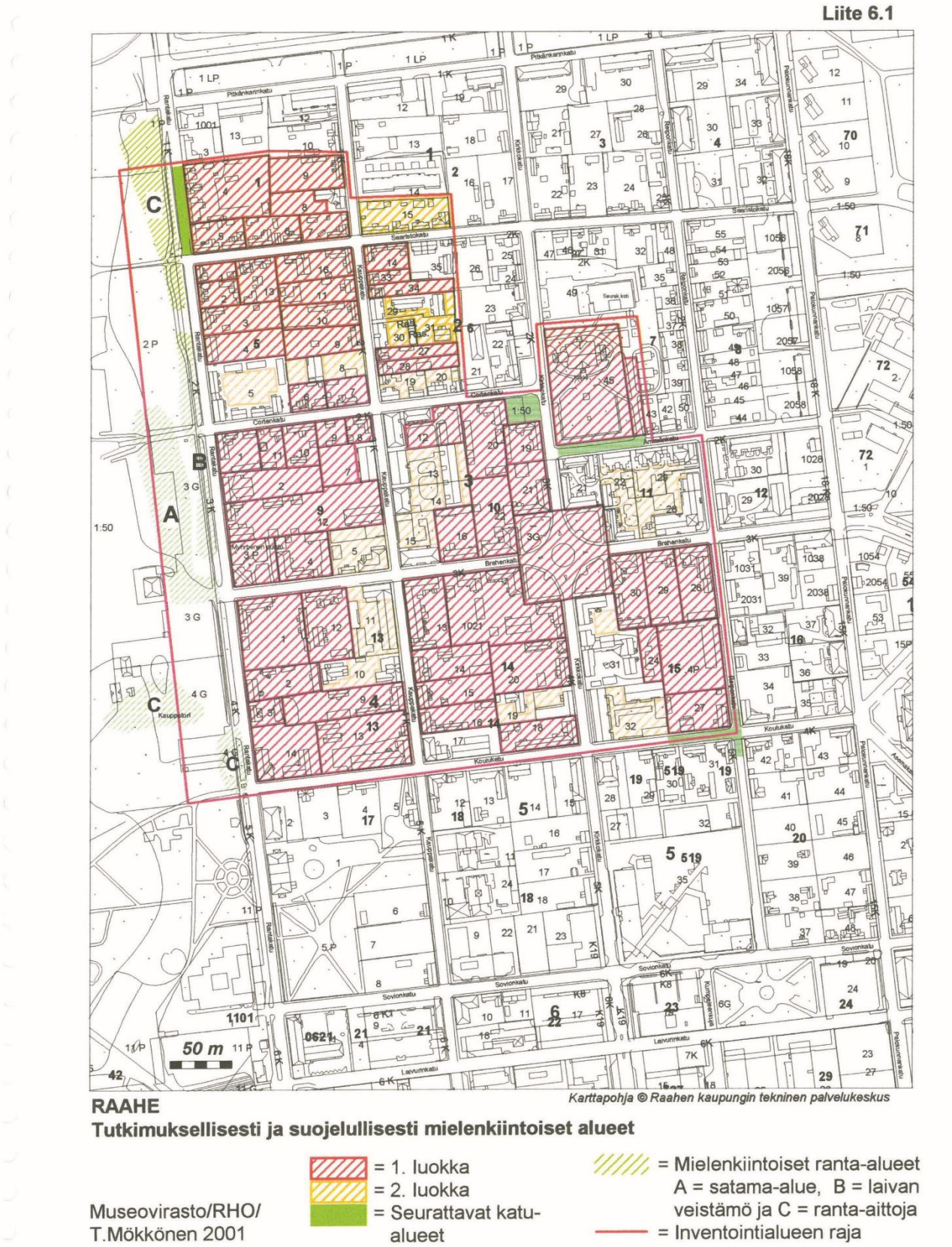
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muutos [ha +/-]	Kerrosalan muutos [k-m² +/-]
Yhteensä	0,0459	0,14	-		

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset [lkm]	[k-m²]	Suojeltujen rakennusten muutos [lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	285	?	+49	?

Alamerkinnät

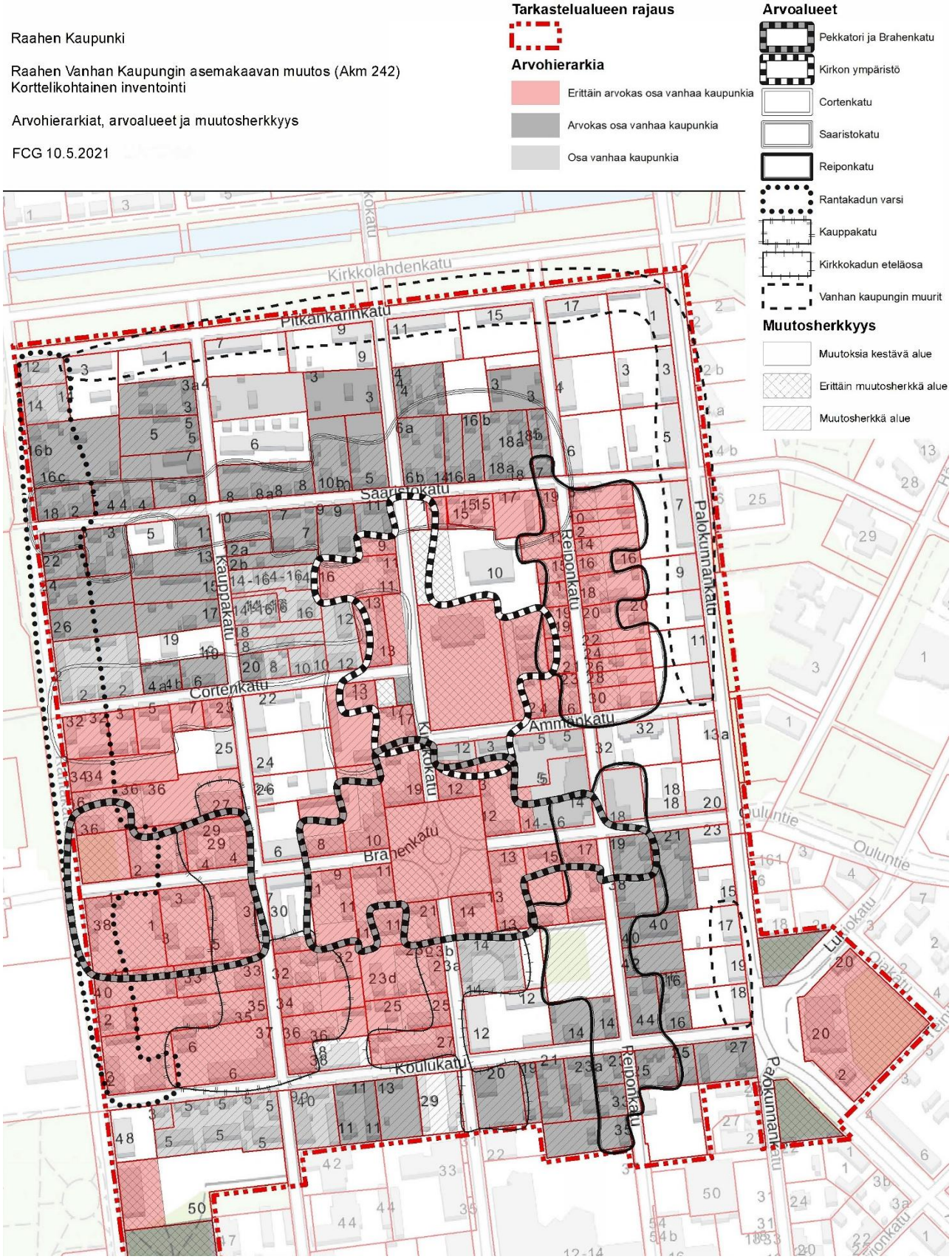
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [km²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [km² +/-]
Yhteensä	32,43	100,0	102 037	0,31	0,00	-19 632
A-1	-	-	-	-	-0,63	-3 550
A-2	3,55	8,4	15 095	0,43	+	-2 829
AK	-	-	-	-	-2,61	-13 950
AK-1	3,85	12,1	19 270	0,50	+2,90	+13 130
AR	-	-	-	-	-1,09	-5 350
AP-1	6,78	21,1	22 855	0,34	-2,50	-14 860
AL	-	-	-	-	-3,13	-18 761
AL-1	2,42	7,3	10 430	0,43	+0,07	-945
ALK	-	-	-	-	-0,03	-100
Y	-	-	-	-	-0,61	-3 936
Y-1	0,23	0,7	1 300	0,56	+0,15	-3 818
YK-1	0,96	2,9	1 751	0,90	-0,56	-1 514
YK-2	-	-	-	-	-0,67	-4 250
YY-1	0,14	0,4	560	0,35	0	-460
YH-1	0,98	3,0	5 636	0,40	-0,14	+102
YS	-	-	-	-	-0,04	-150
VP	1,06	3,2	-	-	-0,01	-
VL	0,21	0,5	-	-	+0,21	-
VK	-	-	-	-	-0,35	-
LPA	0,26	0,7	-	-	+0,26	-
LP-2	0,15	0,4	-	-	+0,15	-
Kadut	5,11	17,6	-	-	-0,62	-
Pihakadut	0,79	2,4	-	-	+0,79	-
pp-reitti	-	-	-	-	-0,00	-
SR-1	6,08	19,3	25 065	0,41	+6,08	+25 065

Liite 2: Kaupunkiarkeologisen alueen luokituskartta (Museovirasto)



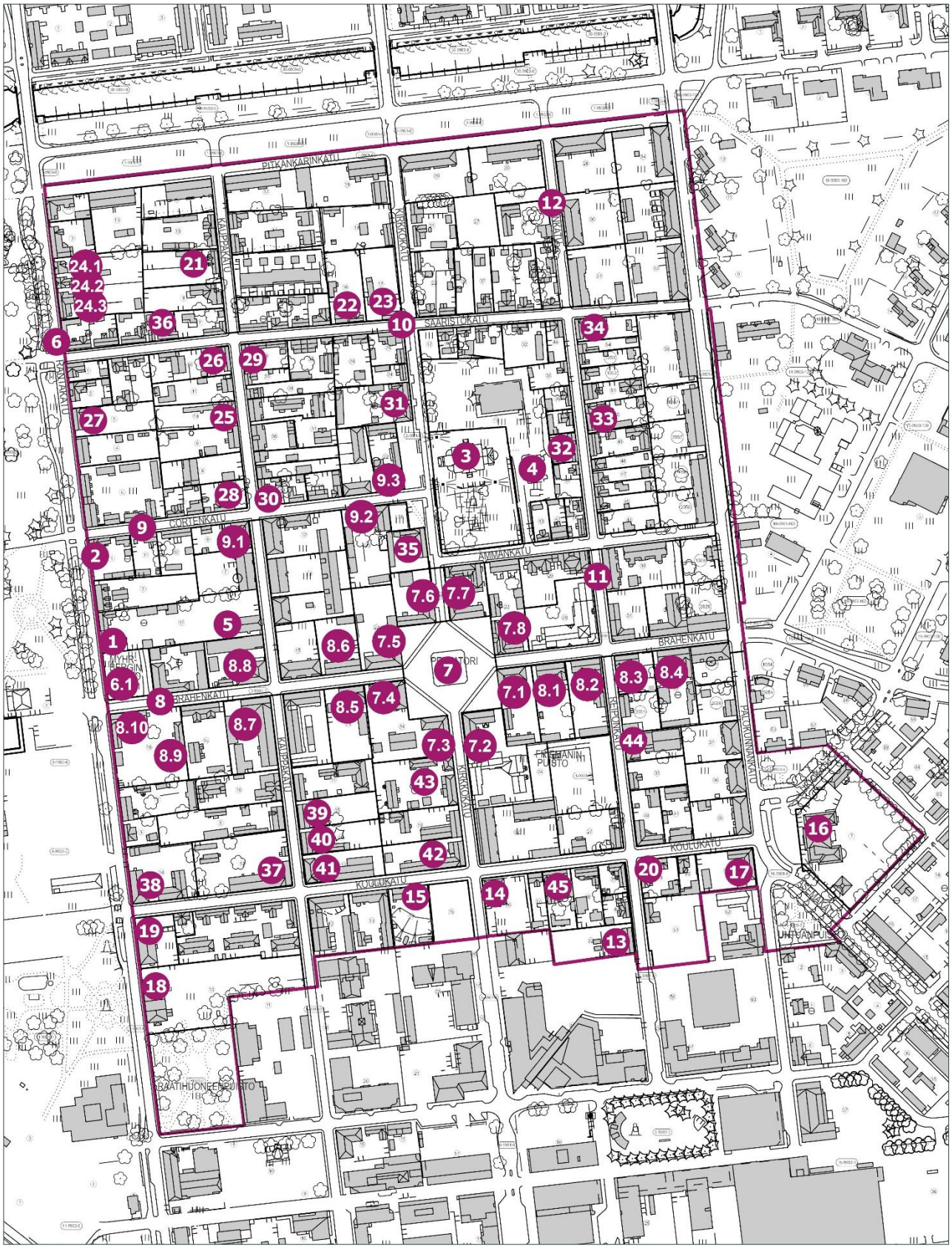
Kuva 34. Museoviraston Kaupunkiarkeologisen inventoinnin liite 6.1, Tutkimuksellisesti ja suojelullisesti mielenkiintoiset alueet, Raahe. Kartta ei ole mittakaavassa.

Liite 3: Arvohierarkia, arvoalueet ja muutosherkkyys



Kuva 35. Kulttuuriympäristöselvityksen teemakartta Arvohierarkia, arvoalueet ja muutosherkkyys (FCG, 10.5.2021). Kartta ei ole mittakaavassa. Kartta on sähköisenä liitteenä kaavoituksen projektisivulla.

Liite 4: Vanha kaupunki, rakennetun ympäristön inventoidut kohteet



Kuva 36. Kohdekartta Raahen vanhassa kaupungissa olevista inventoiduista kohteista. Kohteet on numeroitu kuvassa kantakartalle. Rajaus kartalla on asemakaavamuutoksen alue. Kartta ei ole mittakaavassa.

Taulukko 4. Listaus inventoiduista kohteista. Numerointi viittaa kohdekarttaan.

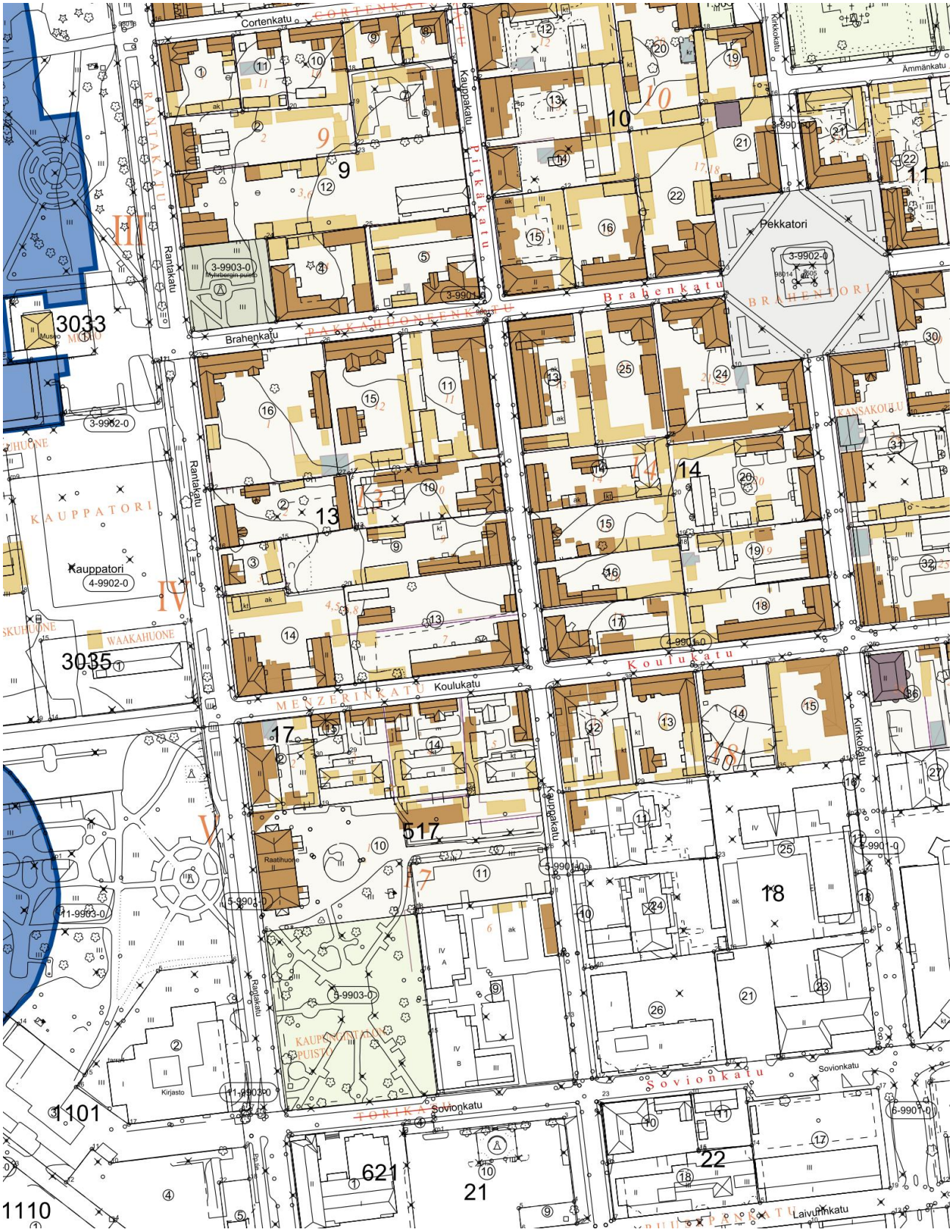
Nro	Kohteen nimi	Merkittävyys	Inventointi/suojelu
1	Soveliuksen talo	Valtakunnallinen	Pohjois-Pohjanmaan liitto, RKY 1993 ja Rakennussuojelulailla suojeltu
2	Leufstadiuksen talo	Valtakunnallinen	Pohjois-Pohjanmaan liitto, RKY 1993 ja Rakennussuojelulailla suojeltu
3	Raahen kirkko ja kirkkotarha	Valtakunnallinen	Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 ja Kirkkolailla suojeltu
4	Kirkkokellarit	Valtakunnallinen	Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015
5	Bio Huvimylly	Valtakunnallinen	Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 ja Rakennussuojelulailla suojeltu
6	Rantakatu (katuympäristö)	Valtakunnallinen	Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015
6.1	Myhrbergin puisto	Valtakunnallinen	Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015
7	Pekkatori	Valtakunnallinen	Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015
7.1	Kivi-Sovio	”	Pohjois-Pohjanmaan liitto, RKY 1993 ja asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020
7.2	Friemanin talo	”	Pohjois-Pohjanmaan liitto, RKY 1993 ja asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020
7.3	Hedmanssonin talo	”	Pohjois-Pohjanmaan liitto, RKY 1993
7.4	Uusi-Reini	”	Pohjois-Pohjanmaan liitto, RKY 1993
7.5	Langin talo	”	Pohjois-Pohjanmaan liitto, RKY 1993
7.6	Langin alakartano	”	Pohjois-Pohjanmaan liitto, RKY 1993
7.7	Fontellin talo	”	Pohjois-Pohjanmaan liitto, RKY 1993
7.8	Montinin talo	”	Pohjois-Pohjanmaan liitto, RKY 1993
8	Brahenkatu (katuympäristö)	Valtakunnallinen	Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015
8.1	Kauppias Junellin talo	”	Pohjois-Pohjanmaan liitto, RKY 1993
8.2	Piirilääkäri Ervastin talo	”	Pohjois-Pohjanmaan liitto, RKY 1993
8.3	Kauppias Fagervikin talo	”	Pohjois-Pohjanmaan liitto, RKY 1993
8.4	Kauppias Jurveliuksen talo	”	Pohjois-Pohjanmaan liitto, RKY 1993
8.5	Raatimies C.G. Svanljungin talo	”	Pohjois-Pohjanmaan liitto, RKY 1993
8.6	Kapteeni Stormin talo	”	Pohjois-Pohjanmaan liitto, RKY 1993
8.7	Vanha apteekki	”	Pohjois-Pohjanmaan liitto, RKY 1993
8.8	Kauppias Hajahnin talo	”	Pohjois-Pohjanmaan liitto, RKY 1993
8.9	Apteekkari Peitson talo	”	Pohjois-Pohjanmaan liitto, RKY 1993
8.10	Freitagin talo	”	Pohjois-Pohjanmaan liitto, RKY 1993
9	Cortenkatu (katuympäristö)	Valtakunnallinen	Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015
9.1	Kauppias Berghin talo	”	Pohjois-Pohjanmaan liitto, RKY 1993
9.2	Kapteeni Himangan talo	”	Pohjois-Pohjanmaan liitto, RKY 1993
9.3	Apteekkari Wichmannin talo	”	Pohjois-Pohjanmaan liitto, RKY 1993
10	Saaristokatu (katuympäristö)	Valtakunnallinen	Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015
11	Reiponkatu (katuympäristö)	Valtakunnallinen	Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015

Nro	Kohteen nimi	Merkittävyys	Inventointi/suojelu
12	Jaakobin lähde	Valtakunnallinen	Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015
13	Sofia Lybeckerin talo	Valtakunnallinen	Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015
14	Suomen Yhdys-Pankin toimitalo	Maakunnallinen	Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015
15	Pelastusarmeijan talo	Valtakunnallinen	Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015
16	Keskuskoulu	Valtakunnallinen	Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015
17	Rouvasväen yhdistyksen lastenkoti	Maakunnallinen	Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015
18	Raatihuone	Valtakunnallinen	Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015
19	Virkailijatalo	Maakunnallinen	Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015
20	Henkikirjoittajan talo	Valtakunnallinen	Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015
21	Merimies Kerrmanin talo	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020
22	Laivanrakennusmestari Möllerin talo	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020
23	Merimies Forsmanin talo	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020
24.1	Luotsin leski Lindgrenin talo	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020
24.2	Merimies Kaarakaisen talo	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020
24.3	Merimies Nilssonin talo	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020
25	Kapteeni Lindbergin talo	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020
26	Seppämestari Neumanin talo	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020
27	Kapteeni Svanljungin talo	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020
28	Kauppiaan leski Friemanin talo	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020
29	Kirjuri Vestmanin talo	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020
30	Kapteeni Hannilan talo	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020
31	Kauppias Branderin talo	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020
32	Merimies Bogmanin talo	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020
33	Työmies Hassin talo	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020
34	Monien merimiesten asuinkulma	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020
35	Kauppias Ahlqvistin talo	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020
36	Merimies Bergelinin talo	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020
37	Kauppias Michel Montinin talo	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020
38	Nylanderin talo	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020
39	Kapteenin leski Antellin talo	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020
40	Tohtori Hjertmanin talo	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020
41	Durchmanin talo	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020
42	Kauppias Nils Friemanin talo	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020
43	Raatimies C.G. Svanljungin talo	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020
44	Merimies Krabbin talo	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020
45	Kirjansitoja Vesterlundin talo	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020

Liite 5: Tonttikartta vuodelta 1915, digitoitu

Kuva 37. Digitoitu versio Raahen kaupunkiin vuonna 1915 laaditusta mitoituspiirustuksesta. Tonttikartta on tarkoitettu rakentamisen neuvonnan ja suunnittelun apuvälineeksi. Siitä saa helposti mielikuvan perinteisen pihapiirin muodosta ja sisällöstä. Kartta ei ole mittakaavassa.

Kuva 38. Ote. Digitoitu versio Raahen kaupunkiin vuonna 1915 laaditusta mitoituspiirustuksesta yhdistettynä vuoden 2025 pohjakarttaan. Ei mittakaavassa.

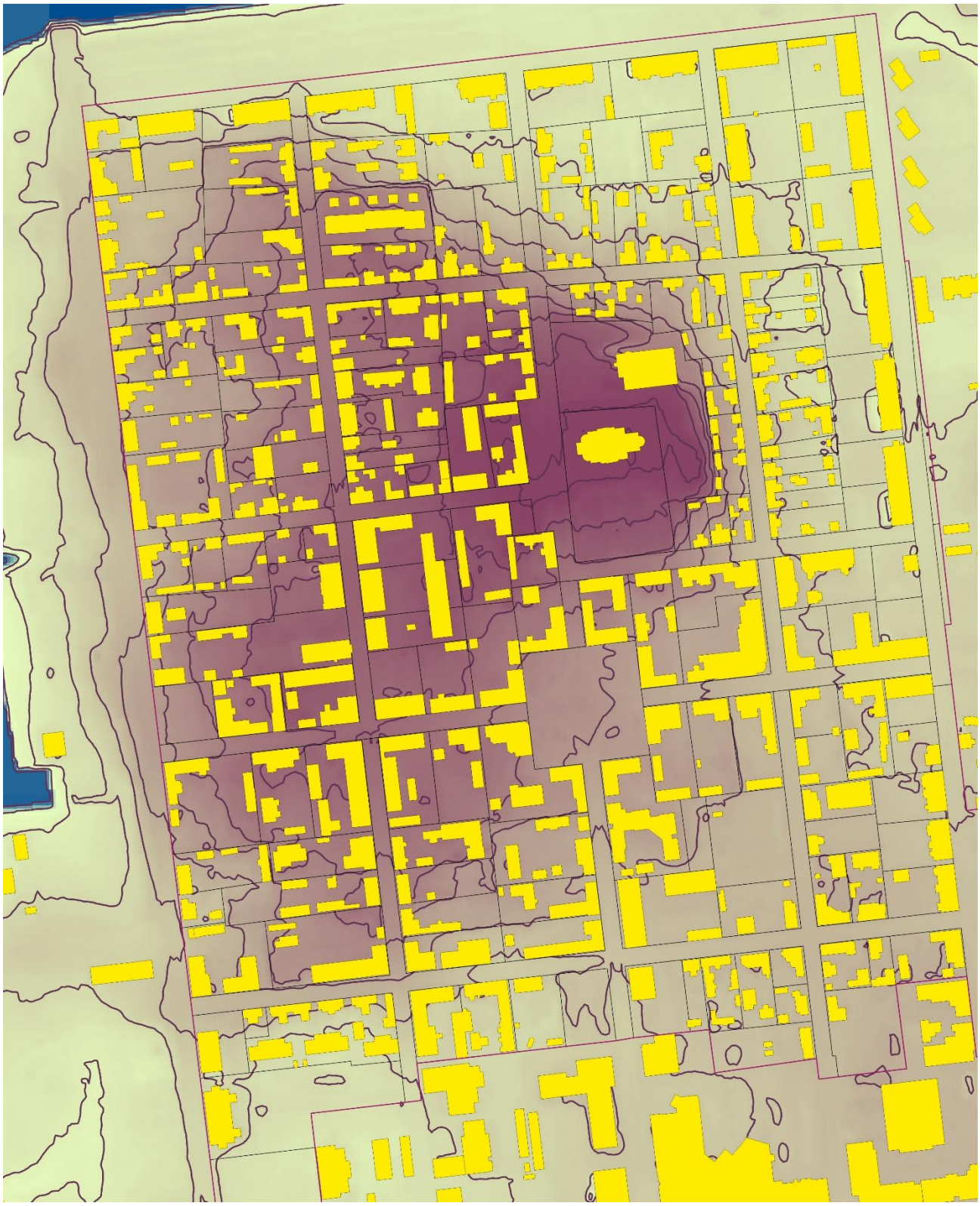


Kuva 39. Ote. Digitoitu versio Raahen kaupunkiin vuonna 1915 laaditusta mitoituspiirustuksesta yhdistettynä vuoden 2025 pohjakarttaan. Ei mittakaavassa.

Kuva 40. Ote. Digitoitu versio Raahen kaupunkiin vuonna 1915 laaditusta mitoituspiirustuksesta yhdistettynä vuoden 2025 pohjakarttaan. Ei mittakaavassa.

Kuva 41. Ote. Digitoitu versio Raahen kaupunkiin vuonna 1915 laaditusta mitoituspiirustuksesta yhdistettynä vuoden 2025 pohjakarttaan. Kartta ei ole mittakaavassa.

Liite 6: Maastonmuodot



Kuva 42. Kartassa on esitetty vanhan kaupungin alueen maaston muodot. Maasto on korkeimmillaan kirkon kohdalla, mikä näkyy kartassa tummana. Kartan avulla voi alustavasti tarkastella, kuinka maasto esimerkiksi ohjaa pintaveden kulkua omalla tontilla. Kartta ei ole mittakaavassa.