

# Vanhan kaupungin asemakaava

**Asemakaavamuutos**  
**Akm 242**

## KAAVOITTAJAN VASTINE EHDOTUSVAIHEEN PALAUTTEESEEN

Ehdotusaineisto oli nähtävillä aikavälillä 17.12.2026–2.2.2025. Lausuntoaikaa jatkettiin sitä pyytäneille viranomaistahoille.

Palautteen pohjalta tehtävät vastineen mukaiset muutokset viedään kaava-asiakirjoihin.

## 1 Lausunnot

<b>Lausunto pyydetty</b>	<b>Lausunto saapunut</b>
Pohjois-Pohjanmaan liitto	29.1.2026
Lupa- ja valvontavirasto, Oulu (Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus)	13.2.2026 (lisäaika 13.2.)
Oulun museo- ja tiedekeskus/ Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologinen kulttuuriperintö	3.2.2026 (lisäaika 9.2.)
Oulun museo- ja tiedekeskus/ Pohjois-Pohjanmaan museo, arvokkaat maisema-alueet ja rakennettu kulttuuriympäristö	4.2.2026 (lisäaika 9.2.)
Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos	8.1.2026
Raahen kaupunki, Maankäyttö ja mittaus	5.2.2026 (lisäaika 9.2.)
Raahen kaupunki, Rakennusvalvonta ja Ympäristövalvonta (Lupa- ja valvontajaosto)	21.1.2026
Raahen kaupunki, Kuntatekniikka	-
Raahen kaupunki, Liikuntapalvelut	-
Raahen Energia Oy, sähköverkko, valokuituverkko ja kaukolämpöverkko	2.2.2026
Raahen Vesi Oy	8.1.2026
Elisa Oyj	-
DNA Oyj	-
Telia Finland Oyj	-
Raahen yrittäjähdistys Ry	20.1.2026
Vanhan Raahen asukasyhdistys Ry	-
Raahe-seura Ry	-
Raahen Seudun luontoystävät Ry	1.2.2026

## 1.1 Pohjois-Pohjanmaan liitto

*Pohjois-Pohjanmaan liitto esittää lausuntonaan, että Raahen Vanhan kaupungin asemakaavaehdotuksessa esitetty kaavaratkaisu edistää kulttuuriympäristön valtakunnallisten ja maakunnallisten arvojen säilymistä. Kaavaratkaisu on maakuntakaavan valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä koskevan suunnittelumääräyksen mukainen ja ottaa huomioon muut suunnittelualuetta koskevat maakuntakaavan tavoitteet.*

*Pohjois-Pohjanmaan liitto taustoittaa lausuntoaan muun muassa seuraavasti:*

*Koska Raahen Vanha kaupunki on jo toteutunut arvokas alue, rakennusoikeuden mitoituksessa on huomioitu kunkin tontin kulttuurihistoriallisten arvojen ja samalla arvokkaan kaupunkikuvan säilyttäminen. Asemakaavatyössä lisärakentamisen mahdollisuuksia onkin tarkasteltu suhteessa tontin kokoon ja muotoon sekä käytettävyyteen ja ympäristökuvaan. Rakennusoikeuksia onkin alennettu perustellusti tarkoituksena suojella valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä ja kaupunkikuvaa.*

*Täydennysrakentamiseen käytettävissä oleva rakennusoikeus määräytyy eri perustein erityyppisillä tonteilla. Tällaisia ovat pienet katua rajaavat tontit, kapeat ja syvät tontit, perinteisen tonttisuunnitelman mukaiset suuret tontit sekä rakennussuojelukohteiden muodostamat tehokkaat tontit. Lisäksi rakennusoikeusmitoituksessa on huomioitu erillisenä alueena vanhaa puutaloaluetta kehystävä asuinkerrostalojen rivi, joka säilytetään yhtenäisenä.*

### 1.1.1 Vastine

Lausunto ei aiheuta muutoksia asemakaavaan. Merkitään tiedoksi.

## 1.2 Lupa- ja valvontavirasto, Oulu (aiempi Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus)

*(Lausunnolle annettiin pyynnöstä lisääaikaa 13.2.2026 saakka.)*

*Valtion aluehallintouudistuksessa lausuntopyyntö siirtyi Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksesta Lupa- ja valvontavirastolle (LVV).*

### **Valmisteluaineistosta annetun lausunnon huomioiminen ja kaavaratkaisu**

*Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että kaavaehdotuksessa on otettu huomioon kaikilta osin (luonnonsuojelu, rakennussuojelu, VARK-alue, melu, hulevedet) riittävällä tavalla ELY-keskuksen valmisteluaineistosta 21.1.2025 antama lausunto ja mikäli kaavaehdotuksessa poiketaan siitä, mitä ELY-keskus lausunnossaan esitti, on ratkaisulle esitetty riittävät selvitykseen ja vaikutusten arviointeihin nojaavat perusteet kaava-asiakirjoissa (vastineet, kaavaselostus).*

### **Teknisiä huomioita**

*Kaavaehdotuksen yleisissä määräyksissä on viittauksia Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen. 1.1.2026 lähtien ko. yhteydessä tarkoitettuja luonnonsuojelun lupa- ja valvontatehtäviä hoitaa Lupa- ja valvontavirasto. Lisäksi kaavaselostuksessa tulisi huomioida seuraavaa:*

- perämerenmaruna mainitaan luontodirektiivin liitteessä IV(b), ei liitteessä IV(a) (s.12);

- *lepakoitten osalta lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittämiskiellosta säädetään luonnonsuojelulain (9/2023) 78 §:ssä, ei 49 §:ssä (s. 12).*

*Lupa- ja valvontavirastolla ei käytettävissä olevilla tiedoilla ole muuta huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.*

#### **1.2.1 Vastine**

Tehdään asemakaavan yleisiin määräyksiin ja kaavaselostukseen sivuille 12 ja 64 lausunnossa teknisinä huomioina esitetyt korjaukset.

Muilta osin merkitään tiedoksi.

### **1.3 Oulun museo- ja tiedekeskus / Pohjois-Pohjanmaan museo**

*(Lausunnoille annettiin pyynnöstä lisäaikaa 9.2.2026 saakka.)*

#### **Arkeologinen kulttuuriperintö**

*Verrattuna kaavaluonnokseen, kaavaehdotuksesta on poistettu ohjeellisia rakennusaloja 13:ta VARK-alueella sijaitsevalta tontilta. Niiden osalta rakennuspaikat määritellään tarkemmin jatkosuunnittelussa. Lisäksi kaavaehdotuksessa rakennusoikeutta on pienennetty kuudelta tontilta, joskin rakennusoikeus on kasvanut kolmella tontilla. Museo arvioi, että ehdotetut muutokset ovat positiivisia muutoksia arkeologista kulttuuriperintöä ajatellen.*

*Kaavaehdotuksessa on huomioitu museon antama kaavamääräysehdotus valtakunnallisesti arvokkaalle arkeologiselle kohteelle, jonka merkintä kaavassa on VARK-osa-alueita kuvaava pistekatoviiva. Luonnosvaiheen jälkeen Museovirasto on edelleen muotoillut uutta VARK-kaavamääräystä. Se kuuluu seuraavasti:*

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

*Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös (Raahen vanha asemakaava-alue, mv-id 1000007480). Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty ilman muinaismuistolain mukaista lupaa. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Oulun museo- ja tiedekeskus) lausunto. VARK-alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää valtakunnallisesti merkittävien arkeologisten kohteiden säilymistä. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota VARK inventoinnissa todettuihin arvoihin ja ominaispiirteisiin. Kohteisiin liittyvistä lupa-asioista vastaa aina Museovirasto.*

*Kaavaselostuksessa on tuotu hyvin ilmi Raahen vanhan asemakaava-alueen merkitys niin muinaisjäännöksenä kuin valtakunnallisesti merkittävänä arkeologisena alueena. Esiin on myös tuotu hyvin muinaisjäännöksen vaatimat selvitystarpeet tulevissa rakennushankkeissa. Esiin on myös tuotu jatkokeskustelun tarve selvityksistä, kunhan Museoviraston laattimat ohjeet VARK-alueille valmistuvat.*

*Hankkeen aineistoissa (esim. kaavaselostus ja Korjaus- ja rakentamistapaohje) viitataan Pohjois-Pohjanmaan museoon. Museon organisaatio- ja brändiuudistuksen seurauksena museo kuitenkin suosittelee viittaamaan aineistoissa alueelliseen vastuumuseoon tai Oulun museo- ja tiedekeskukseen Pohjois-Pohjanmaan museon sijasta.*

*Oulun museo- ja tiedekeskuksella ei ole muuta huomautettavaa Raahen Vanhan kaupungin asemakaavamuutoksen ehdotuksesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.*

### 1.3.1

#### Vastine

Päivitetään valtakunnallisesti merkittävän arkeologisen kohteen määrättekstin sisältöä vastaamaan lausunnossa esitettyä niin, että tarkistus ei muuta kaavan sisältöä oleellisesti.

Viedään merkintätekstiin esitetty osa alla selostukseen kohdan 5.2.3 Suojelumerkinnät kohtaan **Kaupunkiarkeologinen alue, vark**. Merkinnän muuttaminen asemakaavaan ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen voi vaikuttaa yksityisten tahojen oikeuksiin laajasti ja tuoda tarpeen asemakaavan asettamiseksi uudelleen nähtäville ehdotuksena (MRA 32§).

”VARK-alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää valtakunnallisesti merkittävien arkeologisten kohteiden säilymistä. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota VARK inventoinnissa todettuihin arvoihin ja ominaispiirteisiin. Kohteisiin liittyvistä lupa-asioista vastaa aina Museovirasto.”

Lausunnon pohjalta muutetaan kaavaselostuksessa sekä korjaus- ja rakentamistapaohjeessa olevat viittaukset Pohjois-Pohjanmaan museoon tilanteen mukaan viittauksiksi alueelliseen vastuumuseoon tai Oulun museo- ja tiedekeskukseen.

Lisätään lausunnon johdosta kaavaselostukseen asemakaavan kuvaukseen kohtaan 5.2.3 Suojelumerkinnät kohdan **Kaupunkiarkeologinen alue, vark** alle seuraava kappale:

”Kaavoituksen yhteydessä rakennusaloista ei ole käyty muinaismuistolain (295/1963) 13 § mukaista neuvottelua, koska täydennysrakentaminen osoitetaan asemakaavassa ohjeellisena merkintänä. Kajoaminen tonteilla käsitellään siksi yksittäistapauksina, muinaismuistolain 11 § mukaisen kajoamisluvan keinoin, aina rakentamistarpeen noustessa esiin. Yksittäistarkastelun johdosta myöskään ohjeellisia täydennysrakentamisen aloja (su) ei ole merkitty rakennussuojelun (SR-1) käyttötarkoituksen alueelle.”

Lisäys on informatiivinen, eikä muuta kaavan sisältöä.

## **Arvokkaat maisema-alueet ja rakennettu kulttuuriympäristö**

*Raahen vanhan kaupungin asemakaavan ensisijainen tavoite on suojella valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. 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. Rakennetun kulttuuriympäristön osalta on kaavoituksen yhteydessä laadittu erillinen korttelikohtainen ja rakennuskohtainen inventointi. Inventoinnissa on kuvattu rakennetun kulttuuriympäristön suojeluarvot, ja ne on huomioitu asemakaavan suojelumerkinnöissä ja -määräyksissä.*

*Oulun museo- ja tiedekeskuksen kaavaluonnoksesta lausumat muutosehdotukset on kaavaehdotuksessa huomioitu. Museo katsoo myös, että ehdotusvaiheeseen lisätty uusi korjaus- ja rakentamistapaohje on tarpeellinen ja tukee alueen suojelua. Kaavaselostuksen kohtaan 7.4 Apua toteutuksen suunnitteluun, 7.4.1 Korjausneuvontaa museo ehdottaa lisättäväksi, että korjausneuvontaa tarjoaa myös alueellisen vastuumuseon / Oulun museo- ja tiedekeskuksen korjausrakentamisen asiantuntija, korjausarkkitehti ja rakennustutkija.*

*Oulun museo- ja tiedekeskuksella ei ole muuta huomautettavaa Raahen Vanhan kaupungin asemakaavamuutoksen kaavaehdotuksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.*

### **1.3.2 Vastine**

Lisätään lausunnossa ehdotetun mukaisesti kaavaselostuksen lukuun 7.4 Apua toteutuksen suunnitteluun alakohta 7.4.1 Alueellinen vastuumuseo. Täydennetään lukua lausunnossa ehdotetun mukaisesti, että korjausneuvontaa tarjoaa myös alueellisen vastuumuseon Oulun museo- ja tiedekeskus korjausrakentamisen asiantuntija, korjausarkkitehti ja rakennustutkija.

Lisäys on informatiivinen, eikä muuta kaavan sisältöä.

Muilta osin merkitään tiedoksi.

## **1.4 Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos**

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

### **1.4.1 Vastine**

Lausuntoon on annettu vastine molemmissa luonnosvaiheissa ja ne on huomioitu asemakaavassa.

Rakennemalliluonnoksesta annetussa vastineessa todetaan, että tuodaan kaavaselostuksessa esille sammutusveden hankintaa koskeva velvollisuus pelastuslaitoksen lausunnon pohjalta. Sen osalta on nyt täydennetty kaavaselostuksen vaikutusten arviointia ja lukua toteutus.

Kesällä 2024 päivitetty paloaluejakosuunnitelma viimeistellään asemakaavan sallimien rakennusoikeuksien osalta kaavan hyväksymisen jälkeen.

Lausuntoon aiemmassa luonnosvaiheen vastineessa todettu täydennys on viety kaavaselostukseen teknisenä täydennyksenä. Lausunto ei aiheuta muutoksia asemakaavaan.

## 1.5 Raahen kaupunki, Maankäyttö ja mittaus

*(Lausunnot annettiin pyynnöstä lisäaikaa 9.2.2026 saakka.)*

*Maankäyttö ja mittaus kiinnittää antamassaan lausunnossa huomioita kiinteistöasioiden merkintään, maankäyttösopimuksen tarpeeseen ja pysäköintiin korttelissa 17.*

### **Kiinteistöasiat**

*Asemakaavan pohjakartassa tulee esittää kiinteistöt ja muut rekisteriyksiköt, käyttöoikeusyksiköt sekä kiinteistörajat ja rajamerkit. Asemakaavan Ak 242 alueeseen kohdistuu kiinteistörekisteriin rekisteröityjä käyttöoikeusyksiköitä, jotka kuvataan tavanomaisesti kaavakartalla, ellei niiden poisjättämiseen ole erityistä syytä.*

### **Maankäyttösopimus**

*Raahen kaupungin maapoliittinen ohjelma 2020–2030 mukaisesti maankäyttösopimus tulee tehdä, kun yksityisen omistuksessa olevaa maa-alueita kaavoitetaan ja kaavoituksesta koituu maanomistajalle merkittävää hyötyä. Merkittävän hyödyn rajana pidetään 500 k-m<sup>2</sup> suuruista lisäystä rakennusoikeuteen. Maanomistajan korvattavaksi voidaan määrätä enintään 50 % kiinteistön arvioidusta arvonnoususta.*

*Kaavaprosessin aikana laaditun rakennusoikeuksien tonttikohtaiset mitoitusperusteet asiakirjan (Vanhan kaupungin asemakaava (Akm 242), tonttikohtainen mitoitus, 25.11.2025) perusteella maankäyttösopimuksille ei ole tarvetta. Asemakaava-alueella tapahtuvat rakennusoikeuksien lisäykset jäävät alle 500 k-m<sup>2</sup>.*

### **Pysäköinti**

*Korttelissa 517 oleva LPA-tontti nro 17 on asemakaavaehdotuksessa osoitettu korttelissa 517 olevien tonttien 14, 15 ja 16 käyttöön. Kaavaehdotuksen mukainen LPA-tontti nro 17 sekä tontti nro 14 on vuokrattu 5.10.2012 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun. Maanvuokrasopimus on voimassa 4.10.2062 saakka.*

*Tulisi harkita, että asemakaavaehdotuksen mukaisen LPA-tontin nro 17 osalta käyttö osoitettaisiin pelkästään tontille nro 14.*

*Kaavaehdotuksen mukaisen LPA-tontin vuokrauksen yhteydessä on tehty harkinta, että asemakaavaehdotuksen Akm 242 mukaisen tontin nro 16 pysäköinti toteutuu omalle kiinteistölle.*

### 1.5.1

#### Vastine

Asemakaavan pohjakartta tilataan mittausyksiköstä, jolloin yksikkö vastaa allekirjoituksella pohjakartan sisällöstä ja että se täyttää sille asetetut edellytykset. Viimeksi pohjakartta on tilattu asemakaavaehdotusta varten 13.11.2025. Kiinteistöjä koskevat rasitteet nousivat esille 11.11.2025 pidetyssä kaupunkiorganisaation sisäisessä ohjausryhmän kokouksessa ja ne on tarkistettu ajan tasalle asemakaavaehdotukseen yhteistyössä mittausyksikön kanssa kokouksen jälkeen.

Korttelissa 15 on luonnosvaiheesta alkaen merkitty yksi uusi mahdollisuus rasitteelle. Tontilla 27 ajoneuvoliikenteen yhteytenä on vakiintunut tilanne hyödyntää viereistä pysäköintialuetta kulkuna tontille. Ajoneuvoliikenteen portti avautuu pohjoiseen julkisessa käytössä olleelle aukealle. Tontilta katualueelle avautuva portti on mitoitettu kevyelle liikenteelle. Merkitään kaavaehdotuksessa määräävällä merkinnällä ollut ajoyhteys asemakaavaan mahdollisuutena ohjeellisena merkintänä.

Kuten lausunnossa todetaan, maankäytösopimukset ovat kiinteistönomistajan ja kaupungin välinen työkalu kaavalla syntyvän hyödyn korvaamisesta. Maankäytösopimusten laatiminen ei sisälly kaavan laatimisprosessissa asemakaavasisältöön, vaan on siitä erillinen.

Kortteliin 17 neljännessä kaupunginosassa on osoitettu uutena raatihuoneen tontista erotettu LPA-alue, joka on nykytilanteessa sopimuksella siihen liittyvän tontin 14 asumisen käytössä. Sopimus on määräaikainen. Asemakaavan merkintä, jolla LPA-alue voidaan osoittaa tonttien 14, 15 ja 16 käyttöön, on mahdollistava. Sopimustilanteen mahdollisesti muuttuessa LPA-alueelle voidaan asemakaavan mukaisesti osoittaa tontin 14 ja 16 (raatihuone) pysäköintiä. Vanhan kaupungin alueella pysäköinti on jatkuvaa huomiota edellyttävä asia. Erityisesti tontin 14 kohdalla, joka viimeisimmän kiinteistönmuodostuksen seurauksena on yksityinen asuintalo hyvin pienellä tontilla, on vaikeuksia sijoittaa pysäköintiä asemakaavan edellyttämällä tavalla omalle tontille. Pysäköinnin tarpeet voivat myös raatihuoneen tontilla muuttua tulevaisuudessa. Merkintä LPA (14, 15, 16) ei edellytä tekemään muutoksia voimassa olevaan sopimukseen. Asemakaavan merkinnän muuttamiselle ei ole perustetta.

Ajoyhteysmerkintä muutetaan ohjeelliseksi teknisenä korjauksena, ja merkinnän velvoittavuus LP-2 alueella poistuu. Lausunto ei aiheuta muita muutoksia asemakaavaan. Merkitään tiedoksi.

## 1.6 Raahen kaupunki, Lupa- ja valvontajaosto

### Rakennusvalvontaviranomainen

*Yleiset kaavamääräykset on tässä vaiheessa kaavoitustyötä päivitetty ja niissä on asemakaavan suurimmat tarkennukset luonnosvaiheeseen verrattuna. Näissä määräyksissä on yksityiskohtaisesti kirjoitettu auki mitä asioita tulee ottaa huomioon. Rakennusvalvonta pitää tätä hyvänä asiana, jolla varmistetaan rakennetun kulttuuriympäristön säilyminen ja tuleva lisärakentaminen. Purkulupa asioissa tulee ensin arvioida mahdollisuudet kohteen säilyttämiseen, rakennuksen historiasta ja kunnosta tulee laatia asiantuntijatyönä riittävä selvitys, jos rakennuksen restaurointi ei tule kysymykseen.*

*Rakennusoikeudet on asemakaavakartassa esitettyinä, ja ne mukailevat pääosin samaa linjaa vanhojen asemakaavojen kanssa. Rakennusoikeuksista on laadittu rakennusoikeuksien tonttikohtaiset mitoitusperusteet. Taulukosta voi tarkastella tonttikohtaisia rakennusoikeuksien muutoksia.*

*Uudisrakentamisessa rakentamisen on noudatettava ulkomitoiltaan aiempaa rakennusta. Uudisrakentamisen tavasta on rakentamismääräyksiä vka-1 puutaloille ja vka-2 kerrostoiloille.*

*Kokonaisuutena asemakaavaehdotus yhteensovittaa eri tavoitteita ja edistää niiden toteuttamista. Asemakaava-alueella kaikki rakentaminen on luvanvaraista ja asemakaava-alueella on noudatettava alueelle laadittua korjaus- ja rakentamistapaohjetta. Rakennusvalvontaviranomaisella ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.*

### Ympäristönsuojeluviranomainen

*Kaavaehdotuksessa on kiinnitetty riittävällä tavalla huomiota alueen viherympäristön säilymiseen.*

*Kaavaluonnoksessa on otettu huomioon aikaisemmin lausutun perusteella Raahen ympäristönsuojeluviranomaisen huomioidut. Asemakaavaluonnoksessa on aikaisempien huomioiden lisäksi huomioitu säilytettävä tai istutettava puurivi, hulevesien johtamista, viivytystä ja kärsittelyä varten varattavat alueet.*

*Ehdotusvaiheen kaava tuo tarkennuksia luonnonsuojelun ja ympäristöarvojen osalta.*

*Ehdotusvaiheen kaavan vaikutusalue on hieman kasvanut luonnosvaiheeseen nähdyksi ja kaavassa on pieniä muutoksia istutettavien alueiden osalta. Näillä muutoksilla ei kuitenkaan katsota olevan sellaisia vaikutuksia, joiden vuoksi kyseisiä asioita tulisi arvioida uudelleen.*

*Raahen kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen toteaa, että ehdotusvaiheen selostuksessa on tuotu esille ympäristönsuojeluviranomaisen toimialueen kannalta laajasti ja kattavasti ympäristönsuojelun näkökulmat sekä aikaisemmin annetut kommentit.*

#### 1.6.1

#### Vastine

Lausunnot eivät aiheuta muutoksia asemakaavaan. Merkitään tiedoksi.

## 1.7 Raahen kaupunki, Kuntatekniikka

*Ei jätettyä lausuntoa.*

## 1.8 Raahen kaupunki, Liikuntapalvelut

*Ei jätettyä lausuntoa.*

## 1.9 Raahen Energia Oy

### **Sähköverkko**

*Olemassa oleva sähköverkko huomioitava kaavassa.*

### **Valokuituverkko**

*Olemassa oleva valokuituverkko huomioitava kaavassa.*

### **Kaukolämpö**

*Olemassa oleva kaukolämpöverkko huomioitava kaavassa.*

#### **1.9.1**

#### **Vastine**

Yhdyskuntatekninen verkosto vanhan kaupungin alueella sijaitsee asemakaavaan osoitetuilla katualueilla, jossa verkostoa varoalueineen ei ole tarpeen merkitä kaavaan. Verkostojen ylläpitoa ja kehittämistä on mahdollista edistää rakennuslupavalvonnan alla sekä verkostojen koordinoitussa suunnittelussa ja rakentamisessa.

Lisätään asemakaavaselostukseen vaikutusten arviointiin kohta 6.2.3 Verkostot, johon kirjataan maininta kaupunkiarkeologisen alueen (vark) huomioimiseksi verkostojen kehittämisen toimenpiteissä. Katualueella ja erityisesti tonttien alueilla on huomioitava vark-osa-alueelle annettu asemakaavamääräys.

Kaavalla ei aiheudu heikennyksiä nykyaikaisiin tietoliikenne- ja energia-verkostoihin asemakaavan tarkoituksen mittakaavassa. Asemakaavaselostuksen kohdan 6.2.3 lisäyksellä kiinnitetään huomio siihen, että verkostot otetaan huomioon myös jatkotoimenpiteissä, joka tarkoittaa kiinteistöjen haltijoiden lisäksi katu-, sähkö-, valokuitu- ja kaukolämpöverkonhaltijoita johtojen suojaetäisyyksineen ja -putkituksineen sekä korjaus-, huolto-, uusimis- ja laajennustöiden toteuttamisen mahdollistavaa koordinoitua suunnittelua ja rakentamista kaupunkiarkeologisella Vanhan kaupungin alueella. Energiaverkostojen varsinainen kehittäminen kuuluisi erityisesti yleiskaavoituksen tehtäviin, mutta olemassa olevien verkostojen päivittäminen kuuluu infrarakentamiseen. Esimerkiksi keski- ja pienjännitejohtoja sekä laajakaistainfraa ja katuverkostoa on tarkoituksenmukaista kehittää ja rakentaa yhdessä [(direktiivi 2014/61/EU)]. Samassa yhteydessä voidaan tarkastella myös vesi- ja jätevesiverkostoa. Raahen Vanhan kaupungin arkeologisesti ar-

vokkaalla alueella katuympäristö pyritään jatkossakin ensisijaisesti säilyttämään ja verkostot sijoittamaan ja ylläpitämään rakennettua ympäristöä vaalien.

Lisäys on informatiivinen, eikä muuta kaavan sisältöä. Lausunto ei aiheuta muutoksia asemakaavaan.

### 1.10 Raahen Vesi Oy

*Raahen Vesi Oy ilmoittaa, että sillä ei ole huomautettavaa Vanhan kaupungin asemakaavamuutoksen (Akm 242) ehdotusvaiheesta.*

#### 1.10.1 Vastine

Merkitään tiedoksi.

### 1.11 Elisa Oyj

*Ei jätettyä lausuntoa.*

### 1.12 DNA Oyj

*Ei jätettyä lausuntoa.*

### 1.13 Telia Finland Oyj

*Ei jätettyä lausuntoa.*

### 1.14 Raahen yrittäjät Ry

*Kiittää luonnosvaiheen lausuntoomme saadusta laajasti perustellusta vastineesta ja pitää esitettyä asemakaavamuutosta tarkoituksenmukaisena sekä toteaa, että kaava vastaa mm. Vanhan kaupungin alueen tuleviin kehittämistarpeisiin ja asetettuihin tavoitteisiin.*

#### 1.14.1 Vastine

Merkitään kiittäen tiedoksi.

### 1.15 Wanhan Raahen asukasyhdistys

*Ei jätettyä lausuntoa.*

### 1.16 Raahe-seura

*Ei jätettyä lausuntoa.*

### 1.17 Raahen Seudun luontoystävät

*Raahen Seudun luontoystävät kiittää lausuntopyynnöstä ja päätti olla lausumatta kyseisestä kaavasta.*

#### 1.17.1 Vastine

Merkitään tiedoksi.

## 2 Muistutukset

Ilmoitus asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen aineiston julkisesta nähtävilläolosta osallisten kuulemista varten lähetettiin kirjeenä 216 kiinteistönomistajalle tai -haltijalle. Asemakaavamuutosehdotuksesta on saatu 9 muistutusta. Julkisen kuulemisen aikana käytiin kaavoittajan vastaanoton lisäksi yksi keskustelu myös muistutuksen jättäneen kiinteistönomistajan kanssa.

### 2.1 Yksityinen muistutus 13.1.2026

#### Osoitteessa Kirkkokatu 5

*On tyytyväinen kaavaratkaisuun. Lähetti tiedoksi muun muassa tonttia koskevia henkikirjoista poimittuja asukastietoja.*

##### 2.1.1 Vastine

Palaute ja toimitetut tiedot merkitään tiedoksi.

### 2.2 Yksityinen muistutus 14.1.2026

#### Osoitteissa Koulukatu 2 ja Kirkkokatu 23

*Halutaan säilyttää tontin rakennusoikeus aiemman kaavan tasolla. Tontit hankittu omistukseen tonteilla olevan vapaan rakennusoikeuden innoittamana eikä suojeluperusteisesti. Tonteilta purettuja rakennuksia ei ole huomioitu kaavassa.*

##### 2.2.1 Vastine

Tontilla osoitteessa Koulukatu 2 aiemman asemakaavan mahdollistama rakentamistehokkuus on  $e=0,45$ . Ehdotuksessa osoitetun rakennusoikeuden tehokkuus tontilla on  $e=0,41$ . Mitoittamisen perusteena on tonttikohtaisessa arvioinnissa *Tonttikartta 1810, Kulmatontti, suojeltu pihapiiri ( $e=0,4$ )*. Rakennusoikeutta on ehdotuksen mitoituksella jäämässä  $13 \text{ k-m}^2$  eli rakennusoikeus olisi nyt toteutuneella rakentamisella käytännössä käytetty. Käyttöön jäävä rakennusoikeus mahdollistaa pienen talousrakennuksen toteuttamisen tai olemassa olevan rakennuksen vähäisen laajentamisen. Kyseinen tontti on asuinkäytössä ja toteutunut niin, että piha-aluetta on vielä vapaana järjestettävissä tontilla olevien usean asunnon muodostaman kokonaisuuden käyttöön. Nykyinen pysäköinti on sijoitettu autokatokseen. Rakennusoikeuden lisääminen niin, että lisätään tontilla asuntoja, vähentäisi pihan käyttömahdollisuuksia aiempien asuntojen osalta muistutuksessa toivottujen uusien rakennuksen ja autopysäköinnin toteuttamiseen tarvittavan tilan verran.

Tontilla osoitteessa Kirkkokatu 23 aiemman asemakaavan mahdollistama rakentamistehokkuus on  $e=0,51$ . Ehdotuksessa osoitetun rakennusoikeuden tehokkuus tontilla on  $e=0,35$ . Mitoittamisen perusteena on tonttikohtaisessa arvioinnissa *Tonttikartta 1810, Suojeltu pihapiiri*

( $e=0,35$ ). Rakennusoikeutta on ehdotuksen mitoituksella jäämässä käytettäväksi täydennysrakentamiseen 215 k-m<sup>2</sup>. Kyseinen tontti on asuinkäytössä ja toteutunut niin, että piha-aluetta on vielä järjestettävissä oleskeluun.

Alueidenkäyttölaki edellyttää asemakaavalta muun muassa, että kaavalla luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Lisäksi rakennettua ympäristöä tulee vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. (AKL 54 §.) Rakennusoikeuden lisääminen, niin että lisätään tontilla asuntoja, vähentää pihan käyttömahdollisuuksia viihtyisään asumiseen.

Rakennusoikeuden mitoitus on ollut välttämätöntä, jotta voidaan ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja yleispiirteittäinen kaavoitus, vaalia rakennettua ympäristöä tonttikohtaisesti piha-alueineen ja suhteessa muuhun jo toteutuneeseen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen rakentamiseen sekä estää rakennetun ympäristön erityisten arvojen häviäminen. Rakennusoikeutta mitoitettaessa on otettu huomioon kaupunkikuvallinen vaikutus RKY-alueella maisemallisine ominaispiirteineen sekä uudis- ja lisärakentamisen sopeutuminen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Tonttikohtaisella kaupunkikuvaan sopivalla mitoituksella asemakaavamuutos täyttää suojeltujen rakennusten osalta asemakaavan tarkoituksen alueen käytön yksityiskohtaiseksi järjestämiseksi sekä rakennusten ja niiden piha-alueiden muodostaman kokonaisuuden osalta rakennetun ympäristön vaalimista ja siihen liittyvien erityisten arvojen hävittämiskieltoa koskevan asemakaavan sisältövaatimuksen.

Muistutuksen perusteella ei ole mahdollista tehdä muutoksia asemakaavan rakennusoikeuteen. Merkitään tiedoksi.

## 2.3 Yksityinen muistutus 21.1.2026

### Osoitteessa Rantakatu 34

*Tontilla on rakennusoikeutta ennen asemakaavaluonnosta 740 m<sup>2</sup>, ja uudessa asemakaavassa 640 m<sup>2</sup>. Ottaen huomioon tontin koko, vastustaa rakennusoikeuden pudottamista, tai vaihtoehtoisesti vaatii markkinahintaista korvausta rakennusoikeuden menettämisestä. Laskettu tonttia hankittaessa kauppahinnassa merkittävän osan olevan olevaa rakennusoikeutta. Tontin peräosaan suunniteltu asuinkiinteistön rakentamista. Muistuttaja aikoo valittaa kaavan hyväksymisestä, mikäli vaatimusta ei huomioida.*

#### 2.3.1

#### Vastine

Tontilla osoitteessa Rantakatu 34 aiemman asemakaavan mahdollistama rakentamistehokkuus on  $e=0,41$ . Ehdotuksessa osoitetun rakennusoikeuden tehokkuus tontilla on  $e=0,35$ . Rakennusoikeutta olisi eh-

dotuksen mitoituksella jäämässä käytettäväksi 236 k-m<sup>2</sup>, mikä on hie-  
man enemmän kuin tontille nyt on toteutettu. Mitoittamisen perus-  
teena on tonttikohtaisessa arvioinnissa *Tonttikartta 1810, Syvä tontti,*  
(*e=0,35*).

Alueidenkäyttölaki (entinen MRL) edellyttää asemakaavalta muun mu-  
assa, että kaavalla luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja  
viihtyisälle elinympäristölle. Lisäksi rakennettua ympäristöä tulee vaa-  
lia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. (AKL 54 §.) Yksi Van-  
han kaupungin ominaispiirre on puutarhamaisuus, joka syntyy lähinnä  
tonttien kasvillisuudesta. Tätä täydentävät alueella kirkkotarha ja pie-  
nialaiset puistot. Pitkänmallisilla tonteilla tontin peräosa on yleensä  
etuosaa heikommin saavutettava ja sinne sijoittuu siksi kasvillisuutta.  
Perinteisellä tontilla on ollut käytössä käyttöpiha ja pitkän mallisella  
tontilla lisäksi karjapiha tai vastaava talouspiha. Tontin peräosiin on  
sijoittunut etuosaa vähemmän tehokasta rakentamista.

Kokemus osoittaa, että aiempien asemakaavojen mukaisten rakennus-  
oikeuksien täysimittainen käyttö jälkikäteen täydennysrakentamiseen  
ei sopeudu jo rakennettuun vanhaan kaupunkikuvaan eikä mahdollista  
suojeltuun kokonaisuuteen kuuluvan pihan järjestämistä hyvään asu-  
miseen, eikä mahdollista vihreän sijoittumista tontille, kun piha-alueita  
on varattava myös pysäköintiin ja kulkuväyläksi. Rakennukset ja niiden  
pihapiirit muodostavat rakennetun ympäristön kokonaisuuden, jonka  
on täytettävä rakennetun ympäristön vaalimista ja siihen liittyvien eri-  
tyisten arvojen hävittämiskieltoa koskeva asemakaavan sisältövaati-  
mus. Asemakaavan muutos ei saa mahdollistaa suojeltuun kokonaisu-  
teen kuuluvan olemassa olevan rakennuksen purkamista eikä toisaalta  
ylimitoitettua rakennusmassan rakentamista. Muuten se ei ota huomi-  
oon olemassa olevaa kaupunkikuvaa eikä näin ollen vaali rakennettuun  
ympäristöön sisältyvien arvoja. Tällaiset määräykset eivät ole maan-  
omistajalle kohtuuttomia.

Alueidenkäyttölain (entinen MRL) 54 §:ssä todetaan "Asemakaavalla ei  
myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle  
sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta  
haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttä-  
mättä voidaan välttää." Vanhan kaupungin asemakaavan ensisijainen  
tavoite on suojella valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuu-  
riympäristöä käytössä olevana ja elinvoimaisena. Suojeluun sisältyvät  
tavoitteet ovat alueen kaupunkikuvan säilyttäminen ja historiallisen  
rakennuskannan rakennussuojelu, niin että alue säilyy käytössä ja sitä  
on mahdollista kehittää tulevaisuuden tarpeisiin uhraamatta alueen  
rakennetun ympäristön kulttuurihistoriallisia arvoja.

Asemakaava perustuu ylemmän tason yleispiirteisiin alueidenkäyttö-  
suunnitelmiin. Maakuntakaavassa otettiin huomioon valtakunnalliset

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

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

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

- Asemakaavoitus ei aiheuteta haittoja eikä aseteta rajoituksia, jotka eivät ole välttämättömiä asemakaavan suojelutavoitteiden tai vaatimusten saavuttamiseksi.
- Perustuslain 6 §:n vaatimus maanomistajien yhdenvertaisuuden huomioon ottava mielivallan kielto ja vaatimus yhdenvertaisesta kohtelusta samanlaisissa tapauksissa:
  - rakennetun ympäristön vaaliminen rakennusoikeuksien mitoitus-tarkastelussa,
  - tasapuolinen kohtelu kaavan tavoitteisiin yhteensopivien mitoitusperusteiden asettamisessa,
  - tasapuolinen kohtelu kaavatavoitteiden asettamin rajoituksin rakennusoikeuksia mitoitettaessa,
  - mitoitetaan erimittaiset rakennusoikeudet yhdenvertaisesti kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan säilyttämiseksi,

- tonttikohtainen mitoitus ja muut selvitykset kaavatavoitteiden toteuttamiseksi toteutetaan perustuslain 6 §:n yhdenvertaisen kohtelun ja AKL 54 §:n vaatimusten täyttämiseksi,
- rakennusten muodostama rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuus otetaan tonttikohtaisessa tarkastelussa huomioon tasapuolisesti piha- ja muilla vanhan kaupungin alueilla, vaikka osalla ei olisi itsenäisesti suojeluarvoa.

Alueella on toteutunut ja nähtävissä esimerkkejä tehokkaasta uudesta rakentamisesta, joten eri aikoina eri mittakaavaisten rakennusoikeuksien toteutumisen vaikutuksia kaupunkikuvaan ja historialliseen kaupunkiympäristöön voidaan arvioida. Historialliseen kaupunkikuvaan ja alueen suojeluarvoihin yhteensopimattomat liialliset rakennusoikeudet muuttavat toteutuessaan kaupunkikuvaa ja laajemmin ympäristöstä muodostuvaa mielikuvaa. Maksimaalisen rakennusoikeuden tavoittelu muodostaisi uhan kaupunkikuvan säilymiselle ja siten haitan valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön säilymiselle. Kaavoituksen tavoitteiden toteutumiseksi katsotaan välttämättömäksi rakennussuojelu ja kulttuuriympäristön kuvan suojelu. Ne asettavat lähtökohdat asemakaavan laatimiselle ja reunaehdot rakennusoikeuksien mitoittamiselle asemakaavaan.

Muistutuksen perusteella ei tehdä muutoksia asemakaavan rakennusoikeuteen. Merkitään tiedoksi.

## 2.4 Yksityinen muistutus 30.1.2026

### Osoitteessa Kirkkokatu 3

*Muistutuksen jättäjä jätti palautetta kaavaluonnoksessa esitetyistä ohjeellisista lisärakentamisen paikoista (su). Muistutuksessa esitetään yksityiskohtaisesti, mihin lisärakentamista toivotaan.*

*Muistutuksessa toivotaan lisäksi, että Vanhan Raahen Katinhätä säilyy hyvin. Vanhat rakennukset kaipaavat kuitenkin huolenpitoa ja tämän päivän tarpeita pitäisi huomioida ja saada toteuttaa myös vanhoissa taloympäristöissä.*

*Muistuttaja on pyytänyt vastineen toimittamisen jätettyyn yhteystietoon.*

#### 2.4.1 Vastine

Kaavaluonnoksessa ohjeelliset lisärakentamispaikat esitettiin tontin käytön kannalta edullisiin sijainteihin karttatarkasteluna. Ohjeellinen merkintä tarkoittaa, että merkintää voi tarkastella rakentamislupaprosessin yhteydessä luontevampaan sijaintiin. Asiasta on keskusteltu muistutuksen jättäneen kanssa kaavoittajan vastaanotolla luonnosvaiheessa 4.12.2024 ja ehdotusvaiheessa 13.1.2026.

Todetaan, että tontin rakennusoikeudesta on jäljellä 53 % molempien hallinnanjaon osapuolten yhteiseen käyttöön. Lisärakentaminen tämän päivän tarpeisiin on tontilla mahdollista.

Huomioidaan asemakaavakartan merkinnöissä rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan yhteensopiva toive autokatoksen sijoittamisesta. Tehdään pyydetty muutokset asemakaavakarttaan teknisenä tarkistuksena. Muutos ei vaikuta osallisten tasapuoliseen kohteluun eikä ole kaavasisällön kannalta merkittävä.

## 2.5 Yksityinen muistutus 31.1.2026

### **Osoitteessa Saaristokatu 5, Kauppakatu 11**

*Muistutuksessa edellytetään sr-1 kaavamerkinnän poistamista kiinteistöltä ja kiinteistön rakennusoikeuden säilyttämistä 480 k-m<sup>2</sup>, jolloin tonttitehokkuus olisi jatkossakin maltillinen 0,35 rakennesuunnitelman B mukaisesti.*

*Muutettavassa asemakaavassa kiinteistöllä (Saaristokatu 5, Kauppakatu 11) oleva talousrakennus (aitta) on esitetty kaavamerkinnällä sh ja rakennusoikeutta 480 k-m<sup>2</sup>, josta on käytetty 423 k-m<sup>2</sup>.*

*Asemakaavaehdotuksessa nykyisestä asemakaavasta poiketen esitetty sr-1 kaavamerkintää Kauppakadun varrella olevalle rakennukselle. Tämän rakennuksen kohdalle ei voi missään tilanteessa osoittaa kaavamerkintää sr-1, sillä rakennus ei ole siististä ulkoasusta huolimatta hyvin säilynyt, kuten kaavamääräyksessä edellytetään. Rakennus on myös todettu kohdeinventointilomakkeessa asuinrakennukseksi. Rakennuksessa ei ole kuitenkaan asuttu reiluun viiteenkymmeneen vuoteen, eikä rakennuksessa ole mitään lämmitysjärjestelmää. Myöskään rakennukselle osoitetulle purkukiellolle ei ole tästä syystä perusteita. Rakennuksen kunto todennäköisesti edellyttää rakennuksen purkamista ennen rakennusalan mahdollista uudisrakentamisesta.*

*Kiinteistön ohjeellinen rakennusala noudattaa asemakaavaehdotuksessa nykyisten rakennusten rajoittamaa alaa. Jotta Kauppakadun varrella olevan kapearunkoisen rakennuksen saattaminen asuinkäyttöön olisi mielekästä ja tilaratkaisuiltaan tarkoituksenmukaista, ohjeellista rakennusala tulee tarkentaa ja osoittaa Kauppakadun varressa olevan rakennuksen länsipuolelle.*

#### **2.5.1**

#### **Vastine**

Tontille merkityt rakennusalat on kaikki osoitettu määräävinä. Suojelumerkinnät on osoitettu Kauppakatua reunustavaan päärakennukseen (sr-1) ja piharakennukseen (st). Suojellun päärakennuksen laajennus on osoitettu kaupunkikuvaan soveltuvana (sh). Tontilla Saaristokadun varressa oleva päärakennus on modernina rakennuksena osoitettu rakennusalan. Rakennusten säilyminen käytössä on asemakaavoituksen lähtökohta.

Tontille on osoitettu asemakaavassa sr-1 merkintä rakennukselle, jota ei aiemmin ole asemakaavalla suojeltu. Rakennuskohtaisen suojelumerkinnän peruste on rakennustapaan perustuva ja kaupunkikuvallinen. Kaikki suunnittelualueella olevat vanhalla rakentamistavalla toteutetut rakennukset on osoitettu suojelumerkinnällä. Yksittäisenkin rakennuksen ominaispiirteiden säilyttämisen vaikutus kaupunkikuvan säilymiselle on merkittävä. Kyseinen rakennus sisältyy lisäksi asemakaavan selvityksenä tehtyyn kohdeinventointiin, johon kohteet valittiin yhteistyössä Pohjois-Pohjanmaan museon kanssa.

Asemakaavoituksen valmisteluvaiheessa tutkittiin asemakaavan alueella lisärakentamisen mahdollisuuksia kategorisilla rakennusoikeuksilla  $e=0,25$  (VE1) ja  $e=0,35$  (VE2), joissa rakennemallit olisivat tuottaneet lisärakennusoikeutta sitä alemmille aiemman asemakaavan tehokkuuksille. Rakennemallitarkastelu ei kuitenkaan ottanut kantaa alueen toteutumattomaan rakennusoikeuteen tai toteutumattoman rakennusoikeuden vaikutukseen kaupunkikuvaan ja korttelirakenteisiin. Kategorinen rakennusoikeuden lisääminen ei vastaa alueen perinteistä syntynyttä rakennetta, jossa tehokkuus vaihtelee alueella ja kortteleissa hyvinkin paljon (tarkemmin selostuksen luvussa mitoitus). Nyt asemakaavassa osoitettu mitoitus on tarkasteltu tonttikohtaisesti niin, että ehdotuksessa osoitetun rakennusoikeuden tehokkuus tontilla on Katinhännän väljään rakenteeseen sovitettuna  $e=0,31$ . Rakennusoikeutta ei ehdotuksen mitoituksella ole jäämässä käytettäväksi lisärakentamiseen (käyttöön jää  $2 \text{ k-m}^2$ ). Aiempi asemakaava mahdollisti tontilla rakentamistehokkuuden  $e=0,35$ .

Kauppakatua reunustava päärakennus tontilla on rakennettu asuinrakennukseksi, jollaiseksi se katsotaan rakennusinventoinnissa kohteen ominaispiirteitä tulkittaessa. Teknisten järjestelmien, kuten lämmitys, puuttuminen ei vaikuta rakennussuojelumerkinnän osoittamiseen kaavassa.

Asemakaavassa on kuvattu rakennuksen purkamisen edellytykset. Purkua on mahdollista hakea tapauskohtaisesti tarkasteltavin rakentamislain 44.2 ja 56 §:ssä sekä muutenkin laissa säädetyin perustein. Tällöin tarkastellaan kussakin yksittäistapauksessa erityistä syytä, kohteen suojeluarvoja sekä vältetään rakennettuun ympäristöön sisältyvien arvojen hävittämistä sekä edistetään kaavoituksen toteuttamista. Asemakaavan sr-1 rakennussuojelumerkintään sisältyy lisäksi määräys: ”Laajennus-, korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennusten rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvan säilymistä kannalta merkittävä luonne säilyy.” Kaavatavoitteiden saavuttamiselle välttämätön määräys auttaa elinympäristön säilymistä arvokkaana aiheuttamatta kohtuutonta rajoitusta tai haittaa. Rakennusten kunnossapitovelvollisuus on lisäksi ollut ja on edelleen olemassa suoraan lain nojalla jo ennen asemakaavan muutosta.

Muistutuksen perusteella ei tehdä muutoksia asemakaavan rakennus-  
oikeuteen tai suojelumerkintöihin. Merkitään tiedoksi.

## 2.6 Yksityinen muistutus 1.2.2026

### Osoitteessa Cortenkatu 7

*Muistutuksessa esitetään, että aiemmat keskustelut ja mielipiteet on jätetty huomioonotta-  
matta. Keskusteluissa on tuotu julki tontille aiottua asuinrakentamista koskeva suunni-  
telma, jota on hiottu yhteisymmärryksessä kulttuuriympäristöön soveltuvaksi voimassa ole-  
van kaavan mukaisesti. Hanketta on viety eteenpäin keskustellen sekä Museoviraston että  
Raahan kaupungin rakennusvalvonnan kanssa, ennen kuin vanha Raaha asetettiin raken-  
nuskieltoon. Meneillä olevan kaavaprosessin aikana meille on luvattu pitää palaveri liittyen  
nykyisten rakennusten kuntoon ja uudisrakentamiseen, mutta kutsua kaupungin puolelta ei  
ole esitetty ennen asemakaavaehdotuksen julkaisua.*

*Olemme tyytymättömiä kaavaehdotuksessa esitettyihin rakennussuojelumerkintöjen aset-  
tamisiin kylmillään oleviin asuinkelvottomiin rakennuksiin. Minkäänlaisia tämän tontin ra-  
kennusten inventointeja eikä kuntokartoituksia ole Raahan kaupungin kaavoitusprosessin  
osalta tehty.*

- 1. Ei tontille, eikä sen rakennuksille ole olemassa vesi-, lämmitys- eikä sähkötekniikkaa. Ra-  
kennukset ovat olleet vuosikymmeniä asumatta ja kylmillään. Kadunvarressa olevan ra-  
kennuksen merkittävä osa on aikanaan tuhoutunut ja loppuosakin pahoin vaurioitunut  
ja sen ulkoverhoilukin on vasta noin 1980-luvulta. Näin rakennuksen suojeluarvo ja -  
tarve enemmän kuin kyseenalainen.*
- 2. Tyypillisesti Vanhan Raahan pihapiirit ovat suljettuja ja päärakennusten tulisi sijoittua  
kadunvarseen. Kaavaehdotuksen suojelumerkintä estää sekä rajoittaa tällaisen uudis-  
/täydennysrakentamisen, osittain johtuen myös tontin suurista kaltevuus- ja kor-  
koeroista. Tätä puolta ei ole kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä huomioitu.*
- 3. Kaavaehdotuksessa ehdotetut rakennussuojelumerkinnät tulevat toteutuessaan aiheut-  
tamaan kiinteistön omistajille kohtuutonta haittaa, merkittäviä kuluja, työ- ja todistus-  
taakkaa. Jos tällaiset sr-merkinnät halutaan kiinteistöille asettaa, tulee tälle olla kiistat-  
tomat perusteet ja näytöt suojelua haluavan tahon toimesta, eli tässä tapauksessa Ra-  
ahan kaupungin kaavoituksen tulee tämä toteennäyttää.*
- 4. Ehdotetut rakennussuojelumerkinnät sekä rakennusoikeuden pienentäminen tuottavat  
omistajille suoranaista ja välitöntä taloudellista haittaa.*
- 5. Alueella on mielestämme kiistaton kulttuurihistoriallinen arvo, mutta Cortenkatu 7 ra-  
kennusten suojelua ei voi katsoa perustelluksi ilman tontin ja sen kiinteistöjen perusteel-  
lista inventointia ja kuntokartoitusta. Korttelin muissa asuinrakennuksissa on ollut jo  
suojelumerkinnät nykyisessä vuoden 1986 kaavassa, mutta jostain syystä suojelua ei tä-  
män tontin rakennuksille ole tuolloinkaan asetettu. Nämä rakennukset olivat olleet pit-  
kään tyhjillään ja vailla asianmukaista ylläpitoa ja hoitoa, eikä rakennusten kunto ole  
tuosta vuoden 1986 ajankohdasta ainakaan parantunut.*

*Esitämme, ettei tontilla olevia rakennuksia asetettaisi suojelun alaisiksi ja perustelemme  
tätä edellä kohdissa 1-5 ja niitä edeltävissä kappaleissa todetuilla seikoilla. Cortenkatu 7*

*tulisi edelleen säilyttää vielä nyt voimassa olevan asemakaavan kaavamerkintä ja -määräykset. Haluamme osaltamme olla toteuttamassa Vanhan Raahen perinteiseen katukuvaan hyvin sopivaa täydennysrakentamista, emmekä hidastamassa monilta osin tarpeellista ja perusteltua kaavatyötä.*

*MRA 32 §: "Jos kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen nähtäville. Uudelleen nähtäville asettaminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuullaan erikseen." Meidän puolestamme kaavaa ei siis ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville, kunhan nykyiset, vielä tällä hetkellä voimassa olevat, vuoden 1986 asemakaavan, kaavamerkinnyt -ja määräykset tontin ja sen rakennusten osalta säilyvät ennallaan. Siinä tapauksessa asia voisi puolestamme edetä enempiä viipymättä suoraan päätöksentekoon ja kaavan voimaantuloon.*

## 2.6.1

### Vastine

Muistutuksen esittäjällä on ollut suunniteltuna vuonna 2012 asuinrakennushanke kyseiselle tontille. Hankkeen edellyttämä arkeologinen selvitys on tehty. Hankkeen rakennuslupaprosessia ei ole tuotu vireille.

Muistutuksen esittäjän kanssa on keskusteltu kaavaratkaisusta julkisten kuulemisten aikana valmisteluvaiheessa kaavoittajan vastaanotoilla 4.4.2023 ja 4.12.2024 sekä ehdotusvaiheessa 13.1.2026. Muistuttajan, rakennusvalvonnan ja kaavoituksen kesken pidettiin erillinen keskustelutilaisuus 16.1.2026.

Asemakaavoitusta varten on laadittu koko suunnittelualueetta koskevat kaupunkikuvallinen selvitys, korttelikohtainen inventointi, kohdeinventointi 40 rakennuskohteeseen (ko. tontti ei sisälly näihin), korttelikohtainen rakennusoikeus- ja mitoitusarkastelu sekä rakennusoikeuksien tonttikohtaiset perusteet. Lisäksi asemakaavan laadinnan lähtötietona on hyödynnetty aiemmissa asemakaavoitusvaiheissa laadittuja analyysjä muun muassa rakennusten rakentamisajankohdasta.

Kortteli 9 kolmannessa kaupunginosassa muodostaa vielä eheän kokonaisuuden ja on vanhan kaupungin rakennussuojelullisesti arvokkain kortteli. Korttelissa on kahdella tontilla rakennussuojelulailta suojeltujen rakennusten muodostamat pihapiirit. Kahta tonttia lukuun ottamatta pihapiirit muodostuvat perinteisten hirsirunkoisten päärakennusten taakse. Cortenkadun varren koko rakennusrivi korttelissa 9 on eheä kokonaisuus vanhaa rakentamista. Kortteli 9 on asemakaavassa valtaosaltaan osoitettu käyttötarkoitukseltaan rakennussuojelualueeksi (SR-1) ja kaikki perinteisellä rakentamistavalla toteutetut rakennukset on osoitettu rakennussuojelumerkinnällä.

Tontille on osoitettu asemakaavassa sr-1 merkintä rakennukselle, jota ei aiemmin ole asemakaavalla suojeltu. Rakennuskohtaisen suojelumerkinnän peruste on rakennustapaan perustuva ja kaupunkikuvalli-

nen. Kaikki suunnittelualueella olevat vanhalla rakentamistavalla toteutetut rakennukset on osoitettu suojelumerkinnällä. Yksittäisenkin rakennuksen ominaispiirteiden säilyttämisen vaikutus kaupunkikuvan säilymiselle on merkittävä.

Asemakaava tulee edellyttämään riittävää selvitystä suojellun rakennuskohteen (sr, st) historiasta ja kunnosta kohdetta koskevia toimia suunniteltaessa. Selvityksen tarkoituksena on kohteeseen perehtyminen, jotta aiottuja toimia voi ryhtyä kestävästi suunnittelemaan. Selvitykset toimivat lisäksi arvioinnin pohjatietona lupaharkintaa ratkaistessa. Mahdollisessa purkutilanteessa selvitys on jäljelle jäävä dokumentti kohteesta.

Kaavan suojelumerkintä ei estä rakentamasta kiinni kadunvarren tonttirajaan esimerkiksi tutkimalla mahdollisuus olemassa olevan rakennuksen laajentamiseen. Tontilta nyt puuttuvat vesi-, lämmitys- ja sähkötekniikka voidaan tuoda sinne asuinrakennukseen esimerkiksi laajennusosan mukana. Asemakaavan suojelumerkintä ohjaa myös purkutilanteessa korvaavan uudisrakentamisen suunnittelua.

Asemakaavassa on kuvattu rakennuksen purkamisen edellytykset. Purkua on mahdollista hakea tapauskohtaisesti tarkasteltavin rakentamislain 44.2 ja 56 §:ssä sekä muutenkin laissa säädetyin perustein. Tällöin tarkastellaan kussakin yksittäistapauksessa erityistä syytä, kohteen suojeluarvoja sekä vältetään rakennettuun ympäristöön sisältyvien arvojen hävittämistä sekä edistetään kaavoituksen toteuttamista. Asemakaavan SR-1 merkintään sisältyy lisäksi määräys: ”Rakennusten korjaus- ja muutostöiden sekä uusien rakennusten ja piha-alueiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisivujen mittasuhteiden, materiaalien, ja värien sekä muun rakennustavan sopeuttamiseen ympäristöönsä.” Kaavatavoitteiden saavuttamiselle välttämätön määräys auttaa elinympäristön säilymistä arvokkaana aiheuttamatta kohtuutonta rajoitusta tai haittaa. Rakennusten kunnossapitovelvollisuus on lisäksi ollut ja on edelleen olemassa suoraan lain nojalla jo ennen asemakaavan muutosta. Kiinteistön omistaminen Vanhan kaupungin valtakunnallisesti merkittävällä alueella on etuoikeus, johon liittyy velvollisuus vaalia valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

Kaavan tavoitteille välttämättömät rajoitukset eivät aiheuta myöskään kohtuutonta taloudellista haittaa. Suojelumääräysten kohtuullisuutta on arvioitu tonttikohteisesti jokaisen maanomistajien kannalta. Asemakaavamääräyksistä on myös mahdollista tapauskohtaisesti poiketa laissa säädetyin edellytyksin. Tällöin suunniteltuja toimia tarkastellaan suhteessa käyttötarkoituksen SR-1 kaavamääräyksen edellytykseen, että ”Rakennusten korjaus- ja muutostöiden sekä uusien rakennusten

ja piha-alueiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota julki-sivujen mittasuhteiden, materiaalien, ja värien sekä muun rakennusta-  
van sopeuttamiseen ympäristöönsä.”

Asemakaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamisen tarve MRA  
32 § noudattaen ratkaistaan alueellisten viranomaisten kanssa ehdo-  
tusvaiheen viranomaisneuvottelussa käytävässä keskustelussa. Mer-  
kintöjen muuttaminen asemakaavoituksen tavoitteesta poiketen vain  
yhdessä kiinteistön osalta ei noudata kiinteistönomistajien tasapuolista  
kohtelua ja voisi johtaa asemakaavaehdotuksen uudelleen nähtäville  
asettamiseen.

Muistutuksen perusteella ei tehdä muutoksia asemakaavan käyttötär-  
koitusmerkintään, rakennusoikeuteen tai suojelumerkintöihin. Merki-  
tään tiedoksi.

## 2.7 Yksityinen muistutus 1.2.2026

### **Yleisesti koko Vanhan kaupungin alue, huomiona Cortenkatu 7**

*Arvoisa Raahan kaupungin päättäjistö, Kirjoitan teille Vanhan Raahan asukkaana sekä nuorena paluumuuttajana Raahen. Asun Cortenkadulla, keskellä historiallisesti ja kulttuurisesti arvokasta ympäristöä, jonka säilyminen elinvoimaisena on minulle ja monille muille sydämenasia. Vanha Raaha on ainutlaatuinen ja kaunis asuinalue. Samalla on kuitenkin todettava, että osa alueen rakennuskannasta on vuosien saatossa päässyt pahasti rapistumaan.*

*Uudessa asemakaavaehdotuksessa useat näistä rakennuksista määritellään historiallisesti arvokkaiksi, vaikka niiden kunto on käytännössä asumiskelvoton ja katukuvaa heikentävä. Tämä herättää huolta alueen tulevaisuudesta. Kuljen Vanhan kaupungin katuja päivittäin ja on tullut havaittua, että karkeasti arvioituna liki kolmasosa rakennuksista on joko tyhjillään tai siinä kunnossa, ettei niitä voida turvallisesti eikä kohtuullisin kustannuksin asuttaa, vaikka halukkaita asukkaita ja kunnostajia olisi. On aiheellista kysyä, että mitä hyötyä tällaisessa tilanteessa on purku-, rakennus- ja kunnostuskielloista? Edistävätkö ne todella alueen säilymistä, vai pikemminkin sen hiljaista rappeutumista? Monet nuoret paluumuuttajat itseni mukaan lukien ovat nimenomaan kiinnostuneita Vanhan Raahan alueesta. Haluan vaalia sen historiallista arvoa, kulttuuriperintöä ja ainutlaatuisuutta. Tämä tavoite ei kuitenkaan toteudu jos myös selvästi kunnostuskelvottomat rakennukset asetetaan tiukkojen kieltojen piiriin ilman realistista mahdollisuutta niiden korjaamiseen tai korvaamiseen.*

*Konkreettisena esimerkkinä mainitsen Cortenkatu 7 (678-3-9-9) kiinteistön. Rakennus on osittain palanut, painunut kivijalkaa myöten maahan ja viimeisin Hannes-myrsky vaurioitti sen kattoa entisestään. Rakennuksen kunto heikkenee jatkuvasti ja on vain ajan kysymys, milloin se muodostaa vakavan turvallisuusriskin. Liitteenä oleva valokuva (otettu ennen Hannes-myrskyä) havainnollistaa tilanteen surkeutta sisäpihalta käsin, eikä katukuva ole senkään vertaa kauniimpi. Olette esittäneet, että tämä kiinteistö astuisi SR-1 piiriin, kuten*

*itse lausutte se tarkoittaisi sitä, että: "Alueella olevia rakennuksia, aitoja tai muita rakennuksia ei saa purkaa. Rakennusten korjaus- ja muutostöiden sekä uusien rakennusten ja pihajalkeiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisivujen mittasuhteiden, materiaalien, ja värien sekä muun rakennustavan sopeuttamiseen ympäristöönsä. Rakennuksiin saa sijoittaa asuntoja, hallinnollisia palveluja, työ-, liike-, opetus-, majoitus- ja kokoustilastoja. Käyttötarkoituksen on sovelluttava suojelumerkinnällä osoitettuun rakennukseen. Suojeltua rakennusta, jonka voidaan katsoa mahdollistavan palvelutoimintaa, ei tule muuttaa yksipuolisesti asunnoksi. Suojeltuun rakennukseen ei saa käyttötarkoituksen johdosta tehdä sen historiallista arvoa alentavia muutoksia. Korjaustöiden sekä käyttötarkoituksen- ja muiden muutosten suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa ennen rakennus- tai toimenpidelupaa koskevan päätöksen antamista" edes tämän säädöksen harkitseminen on mielestäni kohtuutonta ja tarpeetonta, sillä kyseistä kiinteistöä ei pelkillä korjaustöillä enää pelasteta. Pyydän, että arvon lautakunta ottaisi ja jalkautuisi katselmukselle Vanhaan Raahen, huomataksenne miten surkeassa kunnossa nämä suojeluun esittämämme rakennukset ovat. Luulen ja toivon, että jokainen teistä haluaisi kaupungillemme kauniin ja puoleensavetävän katukuvan, mutta tämä esittämämme kaavamuuos ei sitä tue! Esitätkin, että kaupunki harkitsisi joustavampaa ja tulevaisuuteen katsovaa ratkaisua asemakaavan muutoksessa.*

*Vanhan Raahen asemakaava-alueella tulisi sallia huonokuntoisten ja korjauskelvottomien rakennusten kunnostaminen tai tarvittaessa niiden korvaaminen uusilla rakennuksilla, sekä mahdollisesti jopa tukea rakennus- ja korjaushalukkaita. Kaupungin tulee silti ehdottomasti edelleen määrittellä selkeät ja tiukat reunaehdot julkisivujen, mittasuhteiden ja materiaalien osalta, jotta alueen historiallinen ilme säilyy. Tällainen lähestymistapa edistäisi Vanhan Raahen elinvoimaisuutta, lisääisi alueen houkuttelevuutta asuinpaikkana ja nostaisi koko kaupungin arvoa. Elävä, asuttu ja hyvin hoidettu Vanha Raaha on paras tae sen historiallisen säilymiselle myös useammille tuleville sukupolville. Pyydän, älkää tehkö kaupunkimme uudistamisesta ja arvokkuuden säilyttämisestä näin tarpeettoman vaikeaa! Toivon, että näkemykseni varsinkin kiinteistön 678-3-9-9 kohdalla otetaan vakavaan harkintaan asemakaavamuuosista käsiteltäessä.*

### 2.7.1

#### Vastine

Muistutus on yleisesti vanhaa kaupunkia koskeva. Muistutuksessa kiinnitetään erityinen huomio tontin Cortenkatu 7 tilanteeseen. Cortenkatu 7 tontin tilannetta kuvataan seikkaperäisesti, myös valokuvalla. Cortenkatu 7 kiinteistönomistajien jättämään muistutukseen on annettu vastine kohdassa 2.6.1.

Vanhan kaupungin alueella on ollut asemakaavoituksen ajan voimassa ehdollinen rakennuskielto. Kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti ehdollisella rakennuskiellolla on kielletty AKL 53 §:n (MRL 53 §:n) nojalla purkaminen ja muu rakentaminen paitsi olemassa olevan rakennuksen säilymiselle välttämätön vähäinen kunnostaminen ja korjausrakentaminen sekä olemassa olevan rakennuksen ylläpitämiseksi välttämättömät huoltotoimet ja korjausrakentaminen. Erityisestä syystä AKL 171 § mukaisesti hyväksyttävien maankäyttöllisin perustein voidaan lupa

rakentamiselle tai toimenpiteelle hyväksyä poikkeamismenettelynä ehdollisen rakennuskiellon estämättä. Käynnissä olevan asemakaavoituksen tavoitteen mukaisena, erityisen syyn täyttyessä on asemakaavoituksen aikana myönnetty poikkeamia myös laajempaan kunnostukseen.

Muistutuksessa tuodaan esille näkemys, että alueella olevat huonokuntoiset rakennukset heikentävät kaupunkikuvaa ja tilanne paranisi, jos ne korvataan uudella rakentamisella.

Alueidenkäyttölaki edellyttää asemakaavalta muun muassa, että kaavalla luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Lisäksi rakennettua ympäristöä tulee vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. (AKL 54 §.) Muun muassa asemakaavan SR-1 merkintään sisältyy määräys: ”Rakennusten korjaus- ja muutostöiden sekä uusien rakennusten ja piha-alueiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisivujen mittasuhteiden, materiaalien, ja värien sekä muun rakennustavan sopeuttamiseen ympäristöönsä.” Poikkeamislupaa on mahdollista hakea, jos sille on laissa säädetyt edellytykset. Huonokuntoisuus ei yksin ole syy poikkeamiselle. Korjaava ja säilyttävä rakentaminen on ensisijaista, mutta uusikin rakennus tai sen osat on rakennettava ulkoasultaan ja materiaaleiltaan rakennettua ympäristöä vaalien.

Asemakaavan suunnittelualue, Vanha kaupunki, kuuluu valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön Raahen Pekkatori ja ruutu-kaava-alueen puutalokorttelit (RKY 2009). Kulttuuriympäristöaluetta koskee maakuntakaavan suunnittelumääräys, jonka mukaan alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön valtakunnallisten ja maakunnallisten arvojen säilymistä. Vanhan kaupungin arvokkaan kulttuuriympäristön säilymisen edellytys on, että alueella ei oleellisesti muuteta sen kulttuurihistoriallisesti merkittävää kaupunkikuvaa tai kaupunkikuvaa muodostavaa alkuperäistä rakennuskantaa. Kaupunkikuvallisessa tarkastelussa huomioidaan Vanhan kaupungin valtakunnallinen status (RKY). Kulttuuriympäristön arvot sitoutuvat siis ensisijaisesti alueen alkuperäiseen rakennuskantaan. Arvo kokonaisuudessa menetetään, jos kohde puretaan. Rakennetun ympäristön suojelemista koskeva tavoite on asemakaavoituksen näkökulmasta mahdollista saavuttaa, kun alkuperäiset rakennukset ja niiden ympäristö tontilla eivät oleellisesti muutu katukuvassa.

Rakennuskohtaisen suojelumerkinnän peruste on rakennustapaan perustuva ja kaupunkikuvallinen. Kaikki suunnittelualueella olevat vanhalla rakentamistavalla toteutetut rakennukset on osoitettu suojelumerkinnällä. Yksittäisenkin rakennuksen ominaispiirteiden säilyttämisen vaikutus kaupunkikuvan säilymiselle on merkittävä.

Vanhan Raahen asemakaava sallii huonokuntoisten rakennusten kunnostamisen. Mahdollisuudet niiden korvaamisen uusilla rakennuksilla voidaan käsitellä lupatarkastelun yhteydessä. Asemakaavassa määritellään reunaehdot julkisivujen, mittasuhteiden ja materiaalien osalta, jotta alueen historiallinen ilme säilyy. Asemakaavaan sisältyvien rakentamista ohjaavien määräysten tavoitteena on Vanhan kaupungin kauniin katukuvan säilyminen tulevaisuudessa. Säilyttämistä tukee se, ettei vanhan häviäminen alueelta tapahdu helposti, vaan se on tehtävä kestävin perustein hyvän tiedon pohjalta. Tämä koskee suunnittelualueen kaikkia tontteja, ei pelkästään tonttia osoitteessa Cortenkatu 7. Elävä, asuttu, käytössä oleva ja hyvin hoidettu Vanha Raaha on myös asemakaavan tavoite.

Muistutus ei aiheuta muutoksia asemakaavaan. Merkitään tiedoksi.

## 2.8 Yksityinen muistutus 2.2.2026

### **Osoitteissa Brahenkatu 10, Kirkkokatu 19 ja Cortenkatu 13**

*Langin Kartanon tontilla on historiallisesti sijainnut useita piharakennuksia, kuten väentupia ja makasiineja, jotka on myöhemmin purettu. Kiinteistöyhtiöiden yhteisen näkemyksen mukaan asemakaavan valmistelussa tulisi mahdollistaa näiden sisäpihan rakennusten palauttaminen ja säilyttää Langin Kartanon nykyinen rakennusoikeus. Tavoitteena ei ole uuden, ympäristöstä irrallisen rakentamisen lisääminen, vaan historiallisesti perusteltu täydennysrakentaminen, joka palauttaa pihapiirin rakenteen lähemmäs sen alkuperäistä kokonaisuutta. Sisäpihan rakennukset ovat olennainen osa Langin Kartanon historiallista pihapiiriä ja sen toiminnallista logiikkaa, ja niiden palauttaminen tukee alueen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämistä ja esiin tuomista. Langin Kartanon sisäpiha on luontevin ja kaupunkikuvallisesti kestävin paikka täydennysrakentamiselle, sillä:*

- *alueella on aiemmin sijainnut rakennuksia.*
- *sisäpiha tarjoaa tontilla eniten tilaa rakentamiselle ilman, että se kuormittaa katujulkisivuja tai kaupunkikuvaa.*
- *rakentaminen voidaan sovittaa mittakaavaltaan, materiaaleiltaan ja ilmeeltään historialliseen ympäristöön.*

*Täydennysrakentaminen mahdollistaisi myös yritystoiminnan kehittämisen tulevaisuudessa. Piharakennukset loisivat tiloja, jotka tukevat alueen elinkeinoelämää, matkailua ja palveluiden monipuolistumista, erityisesti vanhan kaupungin ja kulttuurimatkailun näkökulmasta. Tässä mielessä hanke tukee paitsi yksityisiä investointeja myös kaupungin strategiaa tavoitteita elinvoiman ja matkailun kehittämiseksi. Täydennysrakentaminen Langin Kartanon sisäpihalle tarjoaa harvinaisen mahdollisuuden yhdistää historia ja nykypäivä hallituksi, harkituksi kokonaisuudeksi, jossa kulttuuriperintö, elinkeinotoiminta ja kaupunkikehitys tukevat toisiaan. Tämän vuoksi katsomme, että asemakaavassa tulisi säilyttää nykyinen rakennusoikeus ja mahdollistaa historiallisten piharakennusten palauttaminen tontille.*

### 2.8.1

#### Vastine

Osoitteessa Cortenkatu 13 on tontille asemakaavassa osoitettu pihapiirin suojelumerkintä (s-2) ja täydennysrakentamiselle jää käyttöön rakennusoikeutta, jonka sijoittamiselle on tontilla vähän mahdollisuuksia. Pihapiirin suojelumerkintä ei tue tontin täydennysrakentamista. Jäljelle toteutettavaksi jäisi asemakaavaehdotuksessa 186 k-m<sup>2</sup>.

Osoitteessa Brahenkatu 10 poistuu asemakaavaehdotuksessa rakennusoikeutta 200 k-m<sup>2</sup>. Jäljelle toteutettavaksi jäisi kuitenkin vielä 150 k-m<sup>2</sup>.

Asiasta keskusteltiin kiinteistönomistajan kanssa kaavoittajan vastaanotolla 13.1.2026. Alun perin muistuttaja nosti vastaanotolla esille täydennysrakentamisen ongelmallisuuden tontilla osoitteessa Cortenkatu 13 ja toiminnan kehittämisen tilantarpeen tontilla osoitteessa Brahenkatu 10. Osoitteessa Kirkkokatu 19 ei noussut esiin huomioita täydennysrakentamisesta, mitä asemakaavaehdotus ei mahdollistaisi. Kaavoittajan vastaanotolla keskusteltiin, että rakennusoikeuden jakaantumisesta kolmen tontin kesken on mahdollista tarkastella uudelleen muuttamatta yhteenlaskettua rakennusoikeutta. Muistutus neuvottiin laatimaan tältä pohjalta.

Aiemmin kaavoittajan vastaanotolla keskusteltu rakennusoikeuden uudelleen jakautuminen tukee kaupunkikuvan säilymistä. Rakennusoikeuden nostaminen muistutuksessa esitetysti aiemman asemakaavan tasolle vain yhden kiinteistön osalta ei noudata kiinteistönomistajien tasapuolista kohtelua.

Tarkistetaan asemakaavaan osoitteissa Brahenkatu 10, Kirkkokatu 19 ja Cortenkatu 13 osoitettujen rakennusoikeuksien jakaantuminen tonteilla niin, että rakennusoikeuden toteutuminen vaikuttaa mahdollisimman vähän kaupunkikuvaan ja mahdollisimman paljon elinkeinon harjoittamisen mahdollisuuksia tukevasti. Siirretään asemakaavaehdotuksessa Cortenkadun varren tontille osoitetusta rakennusoikeudesta 100 k-m<sup>2</sup> Brahenkadun varren tontille. Muutoksen jälkeen jäisi asemakaavassa Cortenkatu 13 tontille toteutettavaksi 86 k-m<sup>2</sup> ja Brahenkatu 10 tontille 250 k-m<sup>2</sup>. Tonttien yhteenlaskettu rakentamistehokkuus ei muutu, eikä muutos siten vaikuta kiinteistönomistajien väliseen tasapuoliseen kohteluun suunnittelualueella. Asiassa on kaavoittajan vastaanotolla 13.1.2026 kuultu niitä, joiden etuun muutos vaikuttaa tonttien ollessa yhden tahon omistuksessa.

Huomioitavaa on, että tontin käytön vaatima pysäköinti tulee asemakaavan mukaisesti sijoittaa tontille, tai tässä muulle toimijan hallinnassa olevalle alueelle useamman kiinteistön ollessa kyseessä.

## 2.9 Yksityinen muistutus 2.2.2026

### Osoitteessa Reiponkatu 44

*Uudessa kaavaehdotuksessa rakennusoikeutta on tontilla pienennetty hieman liikaa. Rakennustehokkuusluku on laskettu  $e=40$ :een aiemmasta  $e=0,59$ :sta. Ehdotuksenamme on asettaa tontille maltillinen tehokkuusluku 0,45, joka mahdollistaa kaupunkikuvallisesti sopivan täydennysrakentamisen jo aiemmin esittämämme toiveen mukaisesti.*

#### 2.9.1

#### Vastine

Asemakaavaehdotuksessa osoitteessa Reiponkatu 44 poistuu tontilta rakennusoikeutta 185 k-m<sup>2</sup>. Jäljelle toteutettavaksi jäisi 31 k-m<sup>2</sup>. Tontikohtaisessa mitoitustarkastelussa on kyseinen tontti katsottu lähes kokonaan rakennetuksi tehokkuudella  $e=0,4$ .

Tontilla on lisärakentamiselle mahdollisuutena rakentaa tontin rajaan Reiponkadun varteen. Sijainti siinä on kaupunkikuvallisesti edullinen, kun näkymä piha-alueelle mahdollisesti pienenee. Täydennysrakentamisen suunnittelussa on huomioitava asemakaavan edellytys, että tontin käytön vaatima pysäköinti tulee sijoittaa kokonaan tontille.

Muistutuksen perusteella ei tehdä muutosta asemakaavan rakennusoikeuteen. Merkitään tiedoksi.

## 3 Käydyt keskustelut julkisen kuulemisen aikana

### 3.1 Kaavoittajan vastaanotto 13.1.2026

Vastaanotolla kävi 14 yksityistä tahoa keskustelemassa asemakaavamuutosehdotuksesta kaavoittajan kanssa. Keskusteluissa esitettiin huomioita niin yksittäisiä tontteja koskien kuin yleisesti kaavaehdotuksesta painotuen yksittäisiä tontteja koskeviin.

Kaavoittajan kanssa keskustelemaan saapuneista kahdeksan omistajatahoa ovat tyytyväisiä kaavaehdotuksen ratkaisuun. Näistä kolme omistajatahoa oli muuten tyytyväinen kaavaratkaisuun, mutta esitti muutostoi-veen hallinnassaan olevan alueen kaavamerkintöihin. Yhdelle näistä annetaan vastine alla ja ainakin yksi jättää toiveensa vielä kirjallisena muistutuksena.

Keskustelemassa käyneistä kolme omistajatahoa eivät ole tyytyväisiä kaavassa esitettyyn päärakennuksen suojelumerkintään. Heidän kanssaan keskusteltiin kaavan rakennussuojelun perusteista ja kaavaratkaisuun sisältyvistä luvituksen menettelytavoista. Yhden kanssa pidettiin erillinen neuvottelu 16.1.2026.

Keskustelemassa käyneistä kolmen kävijän kanssa keskusteltiin yleisesti koko Vanhan kaupungin alueen tilanteesta tai kaavan sisällöstä. Esitettiin ehdotus, että lauantaina 10.1. pidetyssä seminaarissa rakennushistoriallista selvitystä kuvaavat kysymykset, millainen rakennus on ja miksi se on sellainen, pitäisi nyt esittää uusille rakennuksille, kun on elossa joku, jolta kysyä. Huolta herättivät esimerkiksi alueella käyttämättömänä olevat historialliset asuinrakennukset.

Keskustelujen lisäksi yksi kävijä tiedusteli käyttämättömänä olevan, kaavassa suojellun rakennuksen omistajatietoja ostoaikeissa. Tietoja voi tiedustella Maanmittauslaitokselta, kaupunki ei jaa yhteystietoja.

#### 3.1.1

#### Vastine

Kaavoittajan vastaanoton keskustelujen perusteella tehdään kaavakarttaan seuraava tarkennus. Korjataan piharakennuksen merkintä osoitteessa Cortenkatu 5. Pihalla oleva autovaja on lupa-arkiston mukaan saanut rakennusluvan vuonna 1973, jolloin merkinnälle st ei ole perustetta ja sen voi poistaa. Tontilla oleva toinen, saunallinen piharakennus on saanut rakennusluvan vuonna 1959 ja rakennettu perinteisellä tavalla. Merkintä st jää voimaan.

Keskustelut merkitään muilta osin tiedoksi.

### 3.2 Keskustelu 16.1.2026

Yksityisen kiinteistönomistajatahon, rakennusvalvonnan ja kaavoituksen kesken pidettiin erillinen keskustelu asemakaavassa esitetystä ratkaisusta tontilla osoitteessa Cortenkatu 7.

Kiinteistönomistajat kertoivat, että ovat hankkineet Cortenkadun kiinteistön ja laadittaneet vuonna 2012 rakennussuunnitelmat, joista käytiin silloisen kaupungin arkkitehdin kanssa keskustelua. Aiemman neuvonnan perusteella tontin maaperä on tutkittu uudisrakentamista varten. Tontilla on tutkittu tuolloin myös arkeologinen perintö. Kiinteistön rakennuksille ei ole haettu muutoksia. Myöhemmin omistajat löysivät vanhasta kaupungista toisen kohteen asuttavaksi ja ilmeisesti tämän vuoksi Cortenkadun suunnitelmille ei haettu rakennuslupaa. Kiinteistönomistajat kokevat, että oikeusturvaa loukataan, jos uutta ei päästä rakentamaan vanhan asemakaavan mukaisesti.

Kaupungin näkemys korttelista 9 kolmannessa kaupunginosassa on, että se muodostaa vielä eheän kokonaisuuden ja on vanhan kaupungin rakennusuojelullisesti arvokkain kortteli. Korttelissa on kahdella tontilla rakennusuojelulla suojeltujen rakennusten muodostamat pihapiirit ja kahta tonttia lukuun ottamatta perinteisten hirsirunkoisten päärakennusten pihapiirit. Kahdella tontilla on aiempaa uudisrakentamista. Cortenkadun koko rakennusrivi on eheä kokonaisuus vanhaa rakentamista. Kortteli 9 on asemakaavassa valtaosaltaan osoitettu käyttötarkoitukseltaan rakennusuojelualueeksi (SR-1). Kaikki perinteisellä rakentamistavalla toteutetut rakennukset on osoitettu rakennusuojelumerkinnällä. Rakennusoikeus on vanhassa asemakaavassa ollut tontilla 260 k-m<sup>2</sup> ja uudessa ehdotuksessa 200 k-m<sup>2</sup>.

Neuvotaan tutkimaan, voiko pienelle tontille aidosti tehdä noin suurta rakennusta mitä aiemmin on suunniteltu. Cortenkatu 7 on ollut aiemmassa kaavassa pientalon tontti (AP-1). Tontin käyttötarkoitus rakennusuojelualueena (SR-1) ei tuo tilanteeseen muutosta. Uudisrakentaminen tontille tulee sovittaa siten, että se sopii kaupunkikuvaan ja korttelinosan vanhaan rakennuskantaan. Rakennusoikeuden muutos ei ole merkittävä ja siitä voi hakea poikkeamislupaa, jos sille löytyy hyvät perustelut.

#### 3.2.1

##### Vastine

Rakennetun ympäristön kokonaisuutta on vaalittu tarkastelemalla toteutuneita ja toteutumattomia rakennusoikeuksia sekä kohtuullisuutta maanomistajille tonttikohtaisesti. Tarkastelun perusteella kaavatavoitteille välttämättömiä rajoituksia ei ole pidetty maanomistajille kohtuuttomina ja kaikki tontinhaltijat ovat voineet ja voivat jatkossakin käyttää tonttejaan kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla. Asemakaavan muutos ei saa mahdollistaa suojeltuun kokonaisuuteen yhteensovittamatonta ylimitoitettua rakentamista. Muuten asemakaava ei ottaisi

huomioon olemassa olevaa kaupunkikuvaa eikä siten vaalisi Vanhan kaupungin elinympäristöä ja rakennettuun ympäristöön sisältyvien arvoja.

Neuvottelun perusteella ei tehdä muutoksia asemakaavaan. Kiinteistönomistajilla on edelleen mahdollisuus kehittää tonttia asuinkäyttöön. Merkitään keskustelu tiedoksi.

Asia on käsitelty jätetyn muistutuksen johdosta **vastineen kohdassa 2.6.**