

POHJOIS-SUOMEN HALLINTO-OIKEUDELLE

PL 189 (Torikatu 34-40), 90101 Oulu
pohjois-suomi.hao@oikeus.fi

ASIA

Kaupunginhallituksen lausunto kaavapäätöksestä tehtyyn valitukseen asiassa dnro 1266/03.04.04.04.16/2026

LAUSUNNON ANTAJA

Raahen kaupunki (Y-tunnus: 1791817-6)
Kaupunginhallitus
kirjaamo@raahe.fi (ensisijainen osoite)
PL 62 (Rantakatu 50)
92101 Raahen

Raahen kaupungin hallintosäännön 22 §:n mukaan kaupunginhallitus antaa selityksen (lausunnon) kaupunginvaltuuston päätöstä koskevan valituksen johdosta, jos se voi yhtyä valtuuston päätöksen lopputulokseen.

VALITUKSENALAINEN PÄÄTÖS

Päätöksen yksilöintitiedot

Raahen Kaupunginvaltuuston päätös 25.5.2026, § 41 Vanhan kaupungin asemakaavan (Akm 242) muutoksen, kaavakartan, -merkintöjen ja -määräysten (8.5.2026) hyväksymisestä.

Päätöksen tiedoksianto

Raahen kaupunginvaltuuston päätös 25.5.2026 §41 Vanhan kaupungin asemakaavan (Akm 242) muutoksen hyväksymisestä kuulutettiin julkisena tiedoksi Raahen kaupungin yleisellä verkkosivustolla 28.5.2026. Kuulutus on lausunnon liitteenä 38. Kuulutus oli hallintolain 62 a §:n mukaisesti nähtävillä 14 vrk ajan aikavälillä 28.5.-11.6.2026.

Asemakaavan hyväksymispäätös julkaistiin kaupungin verkkosivustolla 28.5.2026 ja uudelleen allekirjoitettuna 4.6.2026, koska pöytäkirjan kokoonpanon osallistujien tietoja oli muokattu teknisenä muokkauksena.

Asemakaavaehdotuksen julkisen kuulemisen aikana muistutuksen ja yhteystietonsa jättäneille lähetettiin 28.5.2026 sähköpostilla tiedoksi kaupunginvaltuuston päätös 25.5.2026 §41 Vanhan kaupungin asemakaavan (Akm 242) muutoksen hyväksymisestä. Viestiin oheistettiin kaavoittajan vastineraportti 8.5.2026 sekä pöytäkirjateksti hyväksymispäätöksestä ja muutoksenhakuohje. Muutoksenhakija oli sähköpostilla erikseen tiedotettujen joukossa. Selvitys on liitteenä 39.

MUUTOKSENHAKIJA



Asemakaavan hyväksymispäätöksestä tehtiin yksi valitus.

LAUSUNTOPYYNTÖ

Hallinto-oikeus pyysi antamaan lausunnon valituksen johdosta. Lausunnossa on annettava selostus asiasta, vastattava oikeudenkäynnin osapuolten esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausuttava esitetystä selvityksestä.

Lausunnon liiteasiakirjoista on laadittava luettelo, johon asiakirjat on nimetty niiden sisältöä kuvaavalla tavalla, jotta oikeudenkäynnin osapuolet saavat tietoonsa hallinto-oikeudessa olevan oikeudenkäyntiaineiston. Nimestä tulee ilmetä asiakirjan laatimispäivämäärä. Lausunto liiteasiakirjoinaan on toimitettava kukin asiakirja omana tiedostonaan nimettynä liiteluettelosta ilmenevän nimen mukaisesti. Lausuntoon tulee liittää valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat, ainakin

- valtuuston hyväksymismerkinnällä varustettu värillinen kaavakartta kaavamerkintöineen ja kaavamääräyksineen. Alkuperäinen kaavakartta pyydetään toimittamaan myös postitse.
- kaavaselostus lopullisessa muodossaan
- kaavoituksen perusteena olevat selvitykset ja vaikutusarvioinnit
- vuorovaikutusmenettelyä koskevat asiakirjat
- kaikki muut päätöksen perusteena olevat asiakirjat

Hallinto-oikeus pyytää myös toimittamaan selvityksen valituksen kohteena olevan päätöksen tiedoksiannosta.

Lausunto, liiteluettelo, valituksenalaisen päätöksen perusteena olleet asiakirjat sekä muu selvitys on toimitettava hallinto-oikeuteen 31.8.2026 mennessä. Raahen kaupunki pyysi ja sai lisää aikaa lausunnon toimittamiseksi 30.9.2026 saakka.

Lausunto ja asiakirjat pyydetään toimittamaan ensisijaisesti sähköisessä muodossa. Tarvittaessa tulee käyttää suojattua yhteyttä.

LAUSUNTO

Lausunnonantaja esittää, että hallinto-oikeus hylkäisi valituksen.

RAAHEN KAUPUNKI**LAUSUNTO POHJOIS-SUOMEN HALLINTO-OIKEUDELLE****SISÄLTÖ**

ASIA.....	I
LAUSUNNON ANTAJA	I
VALITUKSENALAINEN PÄÄTÖS.....	I
PÄÄTÖKSEN YKSILÖINTITIEDOT.....	I
PÄÄTÖKSEN TIEDOKSIANTO	I
MUUTOKSENHAKIJA	I
LAUSUNTOPYYNTÖ.....	II
LAUSUNTO	II
PERUSTELUT	1
1 SELOSTUS ASIASTA.....	1
2 YHTEENVETO VALITUKSESTA	4
2.1 VAATIMUKSET.....	4
2.2 PERUSTELUT.....	4
3 VALITUKSEN HYLKÄÄMINEN	6
3.1 VAATIMUKSET.....	6
3.2 MUUTOKSENHAKIJAN RAKENNUSHANKE SEKÄ VUOROVAIKUTUS	6
3.3 ASEMAKAAVASELVITYKSET.....	7
3.4 OSALLISTUMINEN	8
3.5 RAKENNUSOIKEUDEN PIENENTÄMINEN	9
3.6 ASEMAKAAVAN KOHTUULLISUUS MAANOMISTAJALLE	10
3.7 OIKEUDENKÄYNTIKULUT	11
LIITTEET	12

POHJOIS-SUOMEN HALLINTO-OIKEUDELLE

PERUSTELUT

1 SELOSTUS ASIASTA

Vanhan kaupungin asemakaavamuutoksen (Akm) alue sijaitsee Raahen kaupungissa, noin puolen kilometrin päässä Raahen rautatieasemasta luoteeseen. Suunnittelualan rajauksen perusteena on Raahen historiallinen kaupunkialue. Rajaus noudattaa Museoviraston inventoimaa valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön (RKY 2009) aluerajausta. Asemakaava-alue rajautuu lännessä Rantakatuun, pohjoisessa Pitkänkarinkatuun, etelässä Koulukadun varren tontteihin ja osin Sovionkatuun sekä idässä Palokunnankatuun ja Miljoonaperän asuinalueeseen. Rakennussuojelulain nojalla on suojeltu erikseen mm. Leufstadiuksen talo, Raahen kirkko, Soveliuksen talo ja elokuvateatteri Bio Huvimylly.

Cortenkadun puutalokortteli 9 on suojeltu osana valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (RKY 2009, VN 22.12.2009). Kortteli 9 kolmannessa kaupunginosassa muodostaa vielä eheän kokonaisuuden ja on vanhan kaupungin rakennussuojelullisesti arvokkain kortteli. Korttelissa on kahdella tontilla rakennussuojelulla suojeltujen rakennusten muodostamat pihapiirit. Kahta tonttia lukuun ottamatta katua reunustavat perinteiset hirsirunkoiset päärakennukset, joiden taakse pihapiirit muodostuvat. 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.

Vanhan kaupunki on ruutukaava-aluetta, jolle ovat tunnusomaisia pienipiirteiset ja matalat puutalokorttelit, 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 mukaisesti suorakulmaisena ja säännönmukaisena. Myöhemmin on laadittu asemakaavoja, jotka eivät ole yhteensopivia kokonaisuuden kanssa ja jotka pääosin jäivät toteutumatta.

Asemakaavan tavoitteena oli suunnitella alue myös 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. Kulttuuriympäristö on suojeltu myös maakuntakaavassa (RKY-inventoinnit).

Tavoitteena oli myös etsiä hyvä tapa historiallisesti merkittävän rakennuskannan liittymiselle kaupunkikeskustan modernin ajan korttelirakenteeseen. Tavoitteena oli tarkistaa myös kaavamerkinnot ja -määräykset vastaamaan kaavan laadinnan aikana laadittavien selvitysten ja vuorovaikutuksen myötä esiin nousevia tavoitteita.

Muutoksenhakijan kiinteistö sijoittuu SR-1 rakennussuojelualueelle, jolla sijaitsee myös suojeltavia rakennuksia (sr-1). Asemakaavamerkinnoista säädetään

ympäristöministeriön asetuksessa ympäristöministeriön asetuksissa (342/2000) ja (311/2024). Niiden mukainen asemakaavan käyttötarkoituksmerkintä SR-1 tarkoittaa rakennussuojelualuetta. Suojelumääräykset:

”Alueella olevia rakennuksia, aitoja tai muita rakenteita ei saa purkaa. 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.

Rakennuksiin saa sijoittaa asuntoja, hallinnollisia palveluja, työ-, liike-, opetus-, majoitus- ja kokoontumistiloja. Käyttötarkoituksen on sovellettava 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.”

Kohde- ja viivamerkintöjä käytetään kaavan osa-alueiden eritysominaisuuksien ilmaisemiseen. Asemakaavan sr-1 kaavamerkinnän suojelumääräys:

”Arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti merkittävät ja hyvin säilyneet rakennukset.

Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen tai sen osan oleelliseen muuttamiseen tai siirtämiseen liittyvistä toimenpiteistä on kuultava museoviranomaista ennen rakennuslupan 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 värikyksen olennainen muuttaminen.

Erityisestä syystä (RakL 57 §) 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.”

Asemakaavoituksen vaiheet aikajärjestyksessä ilmenevät kokouspöytäkirjoista, joissa esitetty päätöksen perusteena ollut aineisto on mainittu alla:

1. Kehittämislautakunta 11.12.2018 § 127
 - Suunnittelualan voimassa olevan asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi, liite 1/6
 - Rakennuskieltoalueen rajausta kartalla, liite 2/6
 - Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 3.12.2018, liite 3/6
2. Kaupunginhallitus 14.1.2019 § 5
 - Suunnittelualan voimassa olevan asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi, liite 1/6
 - Rakennuskieltoalueen rajausta kartalla, liite 2/6
 - Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 3.12.2018, liite 3/6
3. Kehittämislautakunta 10.11.2020 § 106
 - Rakennuskieltoalue, liite 1/7
 - Kaavoitusprosessin tavoiteaikataulu, liite 2/7
4. Kaupunginhallitus 23.11.2020 § 324
 - Rakennuskieltoalue, liite 1/7
 - Kaavoitusprosessin tavoiteaikataulu, liite 2/7
5. Kehittämislautakunta 07.12.2022 § 171
 - Rakennuskieltoalue. (Kartta)

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 14.11.2022. (Päivitetty)
6. Kaupunginhallitus 19.12.2022 § 474
- Rakennuskieltoalue. (Kartta)
 - Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 14.11.2022. (Päivitetty)
7. Kehittämislautakunta 14.03.2023 § 47
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, tarkistettu 28.2.2023.
 - Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, lausunnot.
 - Asukaskyselyn tulokset, 17.8.2020.
 - Osallistaminen, Elinkeinotyöpaja 20.8.2020, raportti.
 - Osallistaminen, Teema 1, työpaja 22.5.2021, raportti.
 - Osallistaminen, Teema 2, työpaja 30.9.2021, raportti.
 - Osallistaminen, Teema 2, kävelylaboratorio 25.9.–24.10.2021, tulokset.
 - Kaupunkikuvaselvitys, 9.1.2021.
 - Korttelikohtainen inventointi, 10.5.2021 (luonnos).
 - Korttelikohtaisen inventoinnin teemakartta, Arvohierarkiat, arvoalueet ja muutosherkkyys, 10.5.2021.
 - Rakennusinventointi 2020, kohdekartta.
 - Rakennusinventointikortit 2020, kohteet 1-13, 11/2021.
 - Rakennusinventointikortit 2020, kohteet 14-29, 11/2021.
 - Kasvillisuusselvitys, 23.10.2020.
 - Kasvillisuusselvitys, kohdekartta, 23.10.2020.
 - Kasvillisuusinventointi, putkilokasvit, 9.9.2021.
 - Lepakkoselvitys, 5.4.2022.
 - Liikenneselvitys, 16.9.2021.
 - Liikenneselvityksen teemakartta, Liikenteen tavoitetilä, 16.9.2021.
 - Rakennusoikeus- ja mitoitusarkastelu, 28.2.2023.
 - Rakennesuunnitelma, 28.2.2023.
 - Asemakaavaluonnos, 28.2.2023.
 - Kaavaselostus, luonnosvaihe 28.2.2023.
8. Kehittämislautakunta 12.11.2024 § 137
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, tarkistettu 5.11.2024.
 - Palaute ja kaavoittajan vastine, 5.11.2024.
 - Rakennusoikeus- ja mitoitusarkastelu, 5.9.2024.
 - Rakennusoikeuksien mitoittamisen perusteet, 5.11.2024.
 - Asemakaavaluonnos, 5.11.2024. (kaavakartta)
 - Kaavaselostus, luonnosvaihe 5.11.2024.
9. Kehittämislautakunta 02.12.2025 § 171
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, tarkistettu 25.11.2025.
 - Luonnosvaiheen vastineraportti, 25.11.2025.
 - Kohdeinventointi 2021, kohteet nimetty uudelleen 25.11.2025.
 - Muut rakennussuojeluperusteet.
 - Tonttikohtainen mitoitus, tarkistettu 25.11.2025.

- Korjaus- ja rakentamistapaohje, 17.11.2025.
- Vanhan kaupungin asemakaava, selostus, ehdotus 25.11.2025.
- Vanhan kaupungin asemakaava, kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset, ehdotus 25.11.2025.

10. Kaupunginhallitus 15.12.2025 § 366

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, tarkistettu 25.11.2025.
- Luonnosvaiheen vastineraportti, 25.11.2025.
- Kohdeinventointi 2021, kohteet nimetty uudelleen 25.11.2025.
- Muut rakennussuojeluperusteet.
- Tonttikohtainen mitoitus, tarkistettu 25.11.2025.
- Korjaus- ja rakentamistapaohje, 17.11.2025.
- Vanhan kaupungin asemakaava, selostus, ehdotus 25.11.2025.
- Vanhan kaupungin asemakaava, kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset, ehdotus 25.11.2025.

11. Kaupunginhallitus 18.05.2026 § 125

- Kaavoittajan vastine ehdotusvaiheen palautteeseen, raportti 8.5.2026.
- Vanhan kaupunki, korjaus- ja rakentamistapaohje, 8.4.2026.
- Vanhan kaupungin asemakaava (Akm 242), asemakaavamuutos, kaavakartta, -merkinnot ja -määräykset, 8.5.2026.
- Vanhan kaupungin asemakaava (Akm 242), asemakaavamuutos, selostus, 8.5.2026.

12. Kaupunginvaltuusto 25.5.2026 § 41

- Vanhan kaupunki, korjaus- ja rakentamistapaohje, 8.4.2026.
- Vanhan kaupungin asemakaava (Akm 242), asemakaavamuutos, kaavakartta, -merkinnot ja -määräykset, 8.5.2026.
- Vanhan kaupungin asemakaava (Akm 242), asemakaavamuutos, selostus, 8.5.2026.

13. Hyväksymispäätös KV 26.5.2026 § 41

2 YHTEENVETO VALITUKSESTA

Alla oleva yhteenveto valituksesta ei ole tyhjentävä.

2.1 Vaatimukset

Valittajat vaativat, että Raahen kaupunginvaltuuston päätös 25.5.2026 (asemakaava 242) kumotaan lainvastaisena valittajien omistaman kiinteistön [REDACTED] suojelumääräysten, rakennusoikeuden pienentämiseen johtavien määräysten sekä muidenkin määräysten osalta. Aikaisemman asemakaavan määräykset tulee pysyttää voimassa [REDACTED] kiinteistön osalta. Raahen kaupunki on velvoitettava korvaamaan muutoksenhakijoiden oikeudenkäyntikulut.

2.2 Perustelut

Asemakaava on lainvastainen, koska se ei täytä alueidenkäyttölain 9 ja 57 §:n edellytyksiä. Lisäksi kiinteistönkatu [REDACTED] suojelumääräykset ovat

maanomistajan kannalta kohtuuttomia. Muutoksenhakijat ovat pyrkineet vaikuttamaan asemakaavan laadintaan useissa yhteyksissä, sekä kirjallisesti muistutuksella että järjestämällä tapaamisia kaavoituksesta vastaavien virkamiesten kanssa. Keskustelut ja muistutukset on jätetty huomioimatta kaavanlaadinnassa.

Muutoksenhakijat ovat tuoneet julki voimassa olevan asemakaavan mukaisen kulttuuriympäristöön yhteensopivan suunnitelman. Rakennushankkeesta on keskusteltu Museoviraston ja Raahen kaupungin rakennusvalvonnan kanssa ennen vanhan Raahen asettamista rakennuskieltoon (KH 14.1.2019 § 5). Kaavaprosessin aikana oli luvattu pitää palaveri nykyisten rakennusten kunnosta ja uudisrakentamisesta, mutta kutsua ei tullut ennen asemakaavaehdotuksen julkaisua. Muutoksenhakijat pitävät tätä lainvastaisena.

Muutoksenhakijat ovat tyytymättömiä asemakaavan vuosikymmeniä kylminä olleiden asuinkelvottomien rakennusten rakennussuojelumerkintöihin, jotka on tehty ilman rakennusten inventointeja ja kuntokartoituksia, joten suojelumääräykset perustuvat puutteellisiin selvityksiin. Rakennuksille ei ole vesi-, lämmitys- eikä sähkötekniikkaa. Kadunvarren rakennuksen merkittävä osa on tuhoutunut ja loppuosa pahoin vaurioitunut ja sen ulkoilma on vasta 1980-luvulta. Rakennuksen suojeluarvo ja -tarve on kyseenalainen. Vanhan Raahen pihapiirit ovat suljettuja ja pääraakennusten tulisi sijoittua kadunvarseen. Suojelumerkintä estää ja rajoittaa tällaista uudis- ja täydennysrakentamista, mikä johtuu myös tontin suurista kaltevuus- ja korkoeroista. Tätä ei asemakaavavalmistelussa huomioitu.

Rakennussuojelumerkinnät tulevat toteutuessaan aiheuttamaan kiinteistön omistajalle kohtuutonta haittaa, merkittäviä kuluja ja työ- ja todistustaakkaa. Suojelua haaluavan Raahen kaupungin kaavoituksen tulisi esittää kiistattomat perusteet ja näytöt kiinteistön sr-merkinnöille. Selvitykset ovat tältä osin puutteelliset ja lopputuloksena on maanomistajille aiheutuva alueidenkäyttölain 57 §:n mukainen kohtuuton haitta. Rakennussuojelumerkinnät ja rakennusoikeuden pienentäminen tuottavat suoranaista ja välitöntä taloudellista haittaa, jotka johtavat kohtuuttomuuteen.

Vanhan kaupungin alueella on kiistaton kulttuurihistoriallinen arvo, mutta [REDACTED] rakennusten suojelu ei ole perusteltua ilman tontin ja sen kiinteistöjen (rakennusten) inventointia ja kuntokartoitusta. Korttelin muissa rakennuksissa oli suojelumerkinnät vuoden 1986 kaavassa. Rakennukset olivat olleet vailla asianmukaista hoitoa eikä niiden kunto ole parantunut. Rakennuksen julkisivua on käsitelty. Rakennuksen kunnostuskustannuksia ei ole selvitetty suhteessa pienentyneen rakennusoikeuden arvoon. Kunnostamisen kuntotutkimusten, luvittamisen, rakennustöiden, ylläpidon jne. kustannukset ovat selvittämättä. Huonokuntoisen rakentamisen säilyttäminen ja kehittäminen tulee kalliimmaksi kuin uuden rakentaminen.

Jos asemakaava saisi lainvoiman, [REDACTED] rakennuksen purkamiseen liittyvät viranomaisriidat ja oikeudenkäynnit viivästyttäisivät tontin kehittämistä. Tontin rakennuksia ei saa asettaa suojelun alaisiksi. Nyt hyväksytyn asemakaavan suojelumääräykset on kumottava. Nykyinen asemakaavamerkintä ja määräykset tulee säilyttää.

3 VALITUKSEN HYLKÄÄMINEN

Lausunnonantaja viittaa jäljempänä olevan lisäksi kaikkiin asemakaavoitustyön ja sen yhteydessä laadittuihin selvityksiin, vastineisiin ja asiakirjojen perusteluihin sekä asemakaavan hyväksymispäätöksen perusteluihin.

3.1 Vaatimukset

Kuntalain (410/2015) 135 §:ssä ja alueidenkäyttölain (AK, 132/1999) 188 §:ssä tarkoitetun kunnallisvalituksen johdosta asemakaava voidaan kumota vain vaadituilta osin ja vain valituksessa esitetyillä perusteilla. Raahen kaupunki katsoo, ettei valitus kohdistu SR-1 rakennussuojelualueeseen vaan ainoastaan suojeltavan rakennuksen suojelumerkintään sr-1 ja rakennuksen suojelumääräyksiin tontilla [REDACTED] [REDACTED]). Valituksen vaatimukset ja perustelut huomioon ottaen asemakaava on seuraavissa kohdissa mainituin perustein lainmukainen.

Raahen kaupungin käsityksen mukaan asemakaavan sisältövaatimukset täyttyvät kaavan tarkoitus ja tavoitteet huomioon ottaen. Alueidenkäyttölain mukainen kaavoitus- ja vuorovaikutusmenettely (AKL 8 luku), asemakaavan huolellinen valmistelu ja laajat asemakaavoitukseen liittyvät selvitykset ja tiedottaminen asemakaavoitusprosessin eri vaiheissa osoittavat, että asemakaava on myös muodollisesti lainmukainen. Oikeudenkäyntikulujen korvaamiselle ei ole laissa säädettyjä edellytyksiä.

Raahen kaupunki esittää, että hallinto-oikeus hylkäisi kaikki valituksessa esitetyt vaatimukset jäljempänä tarkennetuin perustein.

3.2 Muutoksenhakijan rakennushanke sekä vuorovaikutus

Asemakaavoitus tuli vireille vuoden 2018 lopussa ja rakennuskielto asetettiin päätöksellä KH 14.1.2019 § 5. Rakennuskielto oli tarpeen määrätä, jotta asemakaavalle asetetut tavoitteet eivät vaarannu kaavoitustyön aikana. Muutoksenhakija toi rakennussuunnitelmansa vuonna tiedoksi kaavoitus- ja rakennusvalvontaviranomaisille vuonna 2019 kaavoituksen vireilletulon jälkeen. Tässä yhteydessä muutoksenhakija kertoi suunnitelleensa vuonna 2012 asuinrakennusta tontille [REDACTED] Lupaprosessia suunnitelmien mukaiselle rakentamiselle ei ole koskaan käynnistetty.

Muutoksenhakijan kanssa keskusteltiin kaavaratkaisusta julkisten kuulemisten aikana valmisteluvaiheessa kaavoittajan vastaanotoilla 4.4.2023 ja 4.12.2024 sekä ehdotusvaiheessa 13.1.2026. Muutoksenhakija, rakennusvalvonta ja kaavoitus pitivät erillisen keskustelutilaisuuden 16.1.2026 osana muutoksenhakijan suunnitelmaan liittyvää viranomaisneuvontaa. Muutoksenhakija(t) on ollut tietoinen kaikista kaavasuunnitelmista ajantasaisesti osana alueidenkäyttölain vuorovaikutusta, mikä ilmenee myös ehdotusvaiheen muistutuksesta ja siihen annetusta palautteesta.

Muutoksenhakijan suunnitelmat ovat olleet kaavoittajan tiedossa, mutta asemakaavasunnittelu on tehty ohjaustavoitteen mukaisena olemassa olevan tilanteen lähtökohdista. Ohjaustavoitteeseen sisältyy vanhaa kerrosta edustavan päärakennuksen jäljellä olevan osan säilyttäminen sekä rakennusoikeuden yhteensovittaminen historiallisen kaupunkikuvan säilyttämistavoitteeseen.

3.3 Asemakaavaselvitykset

Raahen Vanhan Kaupungin asemakaavamuutosta (Akm 242) varten laadittiin kaupunkikuvaa ja rakennussuojelua koskevat selvitykset "Kaupunkikuvaselvitys" (FCG 9.1.2021), "Wanha Raahe Korttelikohtainen inventointi" (FCG 10.5.2021) ja korttelikohtaiseen inventointiin sisältyvä teemakartta "Arvohierarkiat, arvoalueet ja muutosherkkyys" (FCG 10.5.2021). Asemakaavoitusta varten laadittujen selvitysten ja asemakaavanlaadinnan lähtötietona on ollut käytössä suunnittelualueen aiempiin asemakaavoihin liittyvä ja suojelutarvetta kuvaava arkistoaineisto, johon sisältyy esimerkiksi kaksi kartta-analyysiä rakennusten rakentamisajankohdista ja säilytettävän alueen arvottamisesta. Näiden analyysien jälkeen alueen suojelumerkitystä tarkasteltiin valtakunnallisissa inventoinneissa kaupunkiarkeologinen inventointiprojekti (2001) ja Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (2009) luettelo. Raahen kaupunki analysoi vanhan kaupungin rakennettua ympäristöä myös Wanha Raahe kuntoon -hankkeessa vuonna 2010. Hankeohjelmaan laadittua kartta-aineistoa on hyödynnetty esimerkiksi asemakaavoituksen kaupunkikuvallisessa selvityksessä.

Asemakaavoitusta varten laadittu mitoitustarkastelu (FCG) osoittaa, että alueella on aiemmin voimassa olleeseen asemakaavaan nähden huomattava määrä toteutumattomaa rakennusoikeutta. Asemakaavoituksen aikana rakennusoikeudet mitoitettiin tonttikohtaisesti. Mitoituksia tarkistettiin muun muassa vuorovaikutusmenettelyjen tulosten perusteella. Valtakunnalliset ja maakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjasivat kaavoituksen tavoitteita ja sisältöä, kuten niiden maankäytön suunnittelujärjestelmässä kuuluukin tehdä. Kaavoituksen varhaisessa vaiheessa järjestettiin asukaskysely ja laadittiin kaupunkikuvallinen selvitys, korttelikohtainen inventointi ja rakennuskohdekohtainen inventointi maastokäyntineen.

Vaihtoehtotarkasteluvaiheessa muutettavan asemakaavan alueelle laadittiin konsulttityönä täydennysrakentamisen mahdollisuuksien tarkastelua varten rakennemallivaihtoehdot rakentamistehokkuuksilla $e=0,25$ ja $e=0,35$ siten, että rajatehokkuuden alittavilla tonteilla osoitettiin lisärakentamista. Rakennemallit eivät kuitenkaan ratkaisseet tehokkaan rakentamisen vaikutuksia selvitysraporteissa kuvattuun muutosherkkään kaupunkikuvaan. Siten varsinaiseen asemakaavaluonnokseen tutkittiin rakennusoikeudet tonttikohtaisesti kaupungin omana työnä, joka johti rakentamistehokkuuden välttämättömään alentamiseen tehokkuudesta $e=0,47$ uuteen tehokkuuteen $e=0,38$ alueen kortteleissa.

Asemakaava on perustunut sen merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Asemakaavan vaikutuksia selvittäessä otettiin huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, valtakunnalliset kulttuuriympäristön alueidenkäyttötavoitteet sekä maakuntakaava ja keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava Raahe 2030 (Raahen kv 11.4.2007 § 20). Asemakaavaa laadittaessa selvitettiin tarpeellisessa määrin asemakaavan ja eri vaihtoehtojen toteuttamisen vaikutukset, kuten kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset tehtiin koko asemakaavan olennaisten vaikutusten alueelta.

Asemakaavassa on myös AKL 5 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisesti tarkastelu asemakaavan toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset ihmisten elinympäristöön, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö ja maakuntakaava huomioon ottaen. Myös asemakaavan vireilläoloalueen ulkopuolella maakuntakaavassa Meri-Raahan (mv-6) kehittäminen perustui Vanhan puukaupungin kulttuuriympäristön arvoihin.

Kohdeinventointi tehtiin 40 rakennuskohteeseen. Vaikka [REDACTED] ei sisältynyt siihen, asemakaavoituksen vireilläoloalueella laadittiin kaupunkikuvallinen selvitys ja korttelikohtainen inventointi. Lisäksi tehtiin korttelikohtainen rakennusoikeus- ja mitoitustarkastelu sekä rakennusoikeuksien tonttikohtaiset perusteet. [REDACTED] perustiedot löytyvät vuoden 1980 asemakaavan selvityksistä, jonka jälkeen se on sisältynyt Museoviraston inventoiman valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön (RKY 2009) aluerajaukseen, joka vastaa nyt hyväksytyn kaavamuutoksen rajausta vanhan kaupungin puutalokortteleissa. RKY-rajaukseen sisältyy korttelien lisäksi museonranta, jossa vanha satama on ollut. Asemakaavojen ajantasaisuus suojelukysymysten osalta valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön ominaisluonteen ja erityispiirteiden säilymisen turvaamiseksi.

Kortteli 9 kolmannessa kaupunginosassa muodostaa vielä eheän kokonaisuuden ja se tunnistettiin selvityksissä vanhan kaupungin rakennussuojelullisesti arvokkaimmaksi kortteliksi. Korttelissa on kahdella tontilla rakennussuojelulailla 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 sr-1. Asemakaavan suojelutavoitteet edellyttävät, että suojelumerkinnot ja -määräykset muodostavat yhdenmukaisen kulttuuriympäristön suojelukokonaisuuden. Ne ovat RKY-alueen keskeisiä kulttuuriympäristön suojeluarvoja.

Asemakaava sisältää riittävän selvityksen jo ennen vuoden 1809 paloa rakennetun Cortenkadun suojellun rakennuskohteen (sr) historiasta ja kunnosta kohdetta koskevia toimia suunniteltaessa. Rakennusteknisen kunnan tarkastaminen, ylläpito sekä korjaustarpeiden suunnittelu kuuluvat kiinteistön ja rakennuksen omistajille. Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavan mukaan valtakunnallisella ja alueellisella kulttuuriympäristöarvolla on merkitystä kulttuuriympäristökohteiden hoitoon ja korjaamiseen myönnettyjen avustusten saannissa.

3.4 Osallistuminen

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta ilmoitettiin vuoden 2018 kaavoitusohjelmassa (KH 12.2.2018 § 27). Kehittämislautakunta hyväksyi päätöksellä 11.12.2018 § 127 osallistumis- ja arviointisuunnitelman (3.12.2018), jota tarkistettiin ja päivitettiin ajantasaiseksi kaavoitusmenettelyn aikana.

- OAS:n vireilletulo on julkaistu 3.12.2018. Käsitelty kehittämislautakunnassa 11.12.2018 (§ 127);
- Asemakaavoituksen valmisteluvaiheen käynnistyessä infotilaisuudessa 15.12.2020 (korona aikana Teams Live Event) esiteltiin kaavaprosessin osalta muutettu ja tarkistettu OAS 23.10.2020. Kaavaprosessi muutettiin siihen muotoon, missä kaavoitustyö vietiin läpi. Käsitelty kehittämislautakunnassa 10.11.2020 §106;

- Välivaiheita valmisteluvaiheen nähtävilläoloihin julkaistavaksi päivitetty 14.11.2022 (KELA 7.12.2022 § 171), tarkistettu 28.2.2023 (KELA 14.3.2023 § 47) ja tarkistettu 5.11.2024 (KH 2.12.2024 § 315);
- Lopullinen OAS, tarkistettu 25.11.2025. Kehittämislautakunta käsitteli 2.12.2025 § 171. Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotusvaiheessa nähtäville asetettavaksi 15.12.2025 § 366.

Vanhan kaupungin asemakaavoitustyöhön sisältyvää vuoden 2020 rakennusinventointi ja sitä koskeva kohdekartta julkaistiin kehittämislautakunnan päätöksellä 14.3.2023 (§47). Koonti Vanha kaupungin rakennetun ympäristön inventoiduista kohteista julkaistiin ensimmäisen kerran Vanhan kaupungin asemakaavan luonnosvaiheen selostuksen 5.11.2024 liitteenä 3 (s. 66–68). Se on liitetty tarkennettuna ehdotusvaiheen selostukseen 25.11.2025 liitteenä 4 (s. 87–89) ja edelleen tarkennettuna asemakaavan selostukseen 8.5.2026 liitteenä 5 (s. 91–93). Koonti inventointitiedoista sisältää toisiaan täydentäen kohteet inventoinneista Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 (2. vaihemaakuntakaava), RKY 1993 (Seutukaavaliitto) ja asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020.

Asukaskyselyn lisäksi teemavaiheessa järjestettiin useita osallistamistilaisuuksia. Luonnosvaiheita oli kaksi ja luonnoksista kuultiin osallisia. Palautteista annettiin vastineet ja laadittiin erilliset raportit. Lain edellyttämät selvitykset on dokumentoitu ja ne löytyvät lausunnon liitteistä. Muutoksenhakijan kanssa keskusteltiin kaavaratkaisusta julkisten kuulemisten aikana valmisteluvaiheessa kaavoittajan vastaanotoilla 4.4.2023 ja 4.12.2024 sekä ehdotusvaiheessa 13.1.2026. Osallisia ei tarvitsse erikseen kuulla asianosaisasemassa (KHO:2009:63 (KHO 23.6.2009 taltio 1606)). Maanomistajaa on kuultu kaikista kaavaluonnoksista ja -ehdotuksesta, joten kaupunginvaltuuston päätös asemakaavan hyväksymisestä ei ole syntynyt virheelisessä järjestyksessä eikä kuulemisen johdosta lainvastainen.

Myös kaavaehdotuksesta kuultiin osallisia ja myös eri viranomaisia toimialoillaan. Kuulemisvelvollisuus korostuu tilanteissa, joissa tehdään maanomistajaan vaikuttavia olennaisia muutoksia (KHO 22.5.2013 taltio 1775). Muutoksenhakijaan olennaisesti vaikuttavia muutoksia ei kaavoitusmenettelyn aikana tehty. Kaavoitusmenettely on järjestetty sekä suunnittelun lähtökohdat, tavoitteet ja mahdolliset vaihtoehdot tiedotettu kaavaa valmisteltaessa niin, että muutoksenhakijalla sekä muilla alueen maanomistajilla ja osallisilla on ollut mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Myös muut viranomaiset ja yhteisöt toimialoillaan ovat voineet osallistua.

3.5 Rakennusoikeuden pienentäminen

Rakennusoikeudet tarkastettiin tontikohtaisesti rätälöimällä niin, että valtakunnallisesti ja alueellisesti merkittävät kulttuuriympäristöt voidaan säilyttää. [REDACTED] tontin rakennusoikeus oli aiemmin 260 k-m². Aiemmin laaditussa asemakaavassa tontilla on ollut nykyistä suurempi päärakennus. Se on kaupungin arkistotiedon mukaan ollut rakennettuna jo ennen kaupunkipaloa vuonna 1809. Valituksenalaisessa asemakaavassa rakennusoikeuden enimmäismääräksi katsottiin 200 k-m². Rakennusoikeutta on jäljellä riittävästi pienasumiseen.

Asemakaavan tavoitteet ja vaatimukset edellyttivät sen rakennusoikeuden pienentämistä, koska ylimitoitettu rakennusoikeus oli yhteensopimaton kulttuuriympäristöön ja maakuntakaavaan. Tontti on maakuntakaavassa suojellulla valtakunnallisesti arvokkaalla kulttuuriympäristössä ja rakennussuojelualueella (SR-1). Museoviraston RKY 2009 luettelolla on valtakunnallinen suojelustatus, joka on todettu myös maakuntakaavassa. Tontti on 2000-luvun inventoinneissa sisältynyt myös Raahen kaupunkiarkeologiseen alueeseen.

Tontin pinta-ala on 500 m², joten uuden rakennustehokkuuden $e=0,4$ ylitys ei soveltuisi tontille, kun ottaa huomioon myös valtakunnalliset ja maakunnalliset tavoitteet. Suurempi rakennusoikeus ei täyttäisi rakennetun ympäristön vaalimista koskevaa sisältövaatimusta (AKL 54.2 §). Rakennussuojelualueella (SR-1) ja RKY osa-alueella Cortenkatu on kiinnitettävä huomiota julkisivun mittasuhteisiin.

3.6 Asemakaavan kohtuullisuus maanomistajalle

Asemakaavalla ei ole asetettu muutoksenhakijoille maanomistajina sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä olisi voitu välttää. Luonteeltaan säilyttävään asemakaavaan sisällytettävät muutoksenhakijan vaatimat muutokset olisivat syrjäyttäneet yhdenmukaisen kulttuuriympäristön suojelutavoitteet ja rakennetun ympäristön vaalimisvelvoitteet. Muutoksenhakijan rakennus edustaa RKY-alueen suojeluperusteena olevaa rakennuskantaa (v. KHO:2019:137 (KHO 4.11.2019 taltio 5171)). Alkuperäistä rakennuskantaa edustavan rakennuksen suojeluarvoja ei ole menetetty, joten kaupungin oli kohtuullisessa ajassa toteutettava konkreettiset rakennuksen suojelutoimenpiteet (KHO 2021:82 (KHO 21.6.2021 taltio H2195) ja KHO:2026:24 (KHO 24.4.2026 taltio 1088)). Asemakaavan tavoitteiden ja tarkoituksen rajaamat ratkaisut ovat sisällyneet kaupungin harkintavaltaan.

Raahen vanhan kaupungin jo toteutunut arvokas alue on edellyttänyt rakennusoikeuksien tonttikohtaista räätälöintiä suojelun toteuttamiseksi. Näin varmistettiin, että maanomistajien kohtelu täytti tasapuolisuuden vaatimukset. Muun ohessa Pohjois-Pohjanmaan liitto lausui, että rakennusoikeuden mitoituksessa on huomioitu kunkin tontin kulttuurihistoriallisten arvojen ja samalla arvokkaan kaupunkikuvan säilyttäminen. Asemakaavatyössä lisärakentamisen mahdollisuuksia oli maakuntaliitonkin mukaan tarkasteltu suhteessa tontin kokoon ja muotoon sekä käytettävyyteen ja ympäristökuvaan. Rakennusoikeuksia oli paikoin välttämätöntä alentaa perustellusti asemakaavan tavoitteiden ja vaatimusten sitä edellyttäessä valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan suojelemiseksi. Kaupunkikuvallinen selvitys valmistui 9.1.2021.

Kiinteistön omistaminen Vanhan kaupungin valtakunnallisesti merkittävällä alueella on etuoikeus, johon liittyy velvollisuus vaalia valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Taloudellinen vaikutus ei ole kohtuuton eikä rakennussuojelualueella yllättävä. Poikkeamisia asemakaavamääräyksistä on mahdollista hakea tapauskohtaisesti. Tällöin suunniteltuja toimia tarkastellaan suhteessa käyttötarkoituksen mukaisen SR-1 kaavamääräyksen edellytykseen:

”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.”

Muutoksenhakijan tontille on osoitettu asemakaavassa sr-1 merkintä rakennukselle, jota ei aiemmin ole asemakaavalla suojeltu rakennussuojelualueen lisäksi. Rakennuskohtaisen suojelumerkinnän peruste on rakennustapaan perustuva ja kaupunkikuvallinen. Kaikki suunnittelualueella olevat vanhalla rakentamistavalla toteutetut rakennukset on osoitettu kulttuuriympäristön suojelukokonaisuutta suojelevalla suojelumerkinnällä. Ehdotusvaiheen palautteen vastineessa muistutuksen tehneelle muutoksenhakijalle vastattiin, että merkintöjen muuttaminen ei noudattaisi kiinteistönomistajien tasapuolista kohtelua. Asemakaavaehdotus olisi siinä tapauksessa pitänyt asettaa uudelleen nähtäville, koska rakennussuojelumääräyksen poisto olisi rikkonut rakennussuojelualueen keskeisiä suojeluperusteita ja maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatetta.

Kohteeseen suunniteltavien toimien on oltava kestäviä. Selvitykset toimivat lisäksi arvioinnin pohjatietona lupaharkintaa ratkaistaessa. Merkinnällä sr-1 varustetut rakennukset ovat arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti merkittäviä ja suojeluperusteiltaan hyvin säilyneitä rakennuksia. 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. Ennakkoratkaisussa KHO:2026:24 kaupunkikuvaa suojattiin rakennuksen purkamislupa-asiassa jo kaavavalmisteluun aikana.

Rakennusten teknisiä kuntotarkastuksia ei voi tehdä kaavoituksen yhteydessä. Rakennuksen omistajan on pidettävä rakennus ympäristöineen sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää mm. käyttökelpoisuuden vaatimukset (MRL/AKL 166 § ja nyt RakL 140 §). Kunnossapidon laiminlyönti ei ole peruste jättää rakennus kaavassa suojelematta kulttuuriympäristön säilymiseksi. Mahdollisessa purku- tai osittaisessa purkutilanteessa sekä uudisrakentamisessa rakennusvalvontaviranomainen käsittelee rakentamis- tai purkamishakemusta, johon uusi asemakaava edellyttää liitettäväksi asiantuntijatyönä laadittavan riittävän selvityksen rakennuksen historiasta ja kunnosta.

Kaavan suojelumerkintä ei estä rakentamasta kiinni kadunvarren tonttirajaan esimerkiksi tutkimalla mahdollisuus olemassa olevan rakenteen laajentamiseen. Asemakaavan suojelumerkintä ohjaisi myös purku- tai muutostilanteessa korvaavaa uudisrakentamista suunniteltaessa.

3.7 Oikeudenkäyntikulut

Raahen kaupunki vastustaa perusteeltaan myös oikeudenkäyntikulujen korvausvaatimusta edes osittain. Huomioon otetaan erityisesti asiassa annettu ratkaisu oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain mukaisesti (808/2019). Jos valitus hylätään, ei ole kohtuutonta, että muutoksenhakijat pitävät oikeudenkäyntikulunsa vahinkonaan. Muutoksenhakija ei ole esittänyt oikeudenkäyntikulujen korvaamiseksi perustetta. Määrää ei ole esitetty eikä siihen voi ottaa kantaa, mutta muutoksenhakija ei ole käyttänyt asiamiestä.

Asemakaavaratkaisut ovat osa valtakunnallista, maakunnallista ja paikallista yleistä suojeluetua, josta kaupunki ei välittömästi hyödy taloudellisesti. Valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristöön (RKY), maakuntakaavaan ja yleiskaavaan liittyvät asiat voivat ilmetä osallisille oikeudellisesti epäselvinä. Selvitykset ovat olleet

kattavia ja niitä on päivitetty, minkä lisäksi muutoksenhakijaa on kuultu useissa vaiheissa avoimesti osana kaavoitusmenettelyn vuorovaikusta. Muutoksenhakijan kaikki toiveet on otettu huomioon päätöksenteossa, vaikka niitä ei sellaisenaan ole voitu toteuttaa. Kaavoittaja on toiminut huolellisesti ja kaavan tavoitteiden ja taroituksen vähimmäisvaatimusten mukaisesti aiheuttamatta kohtuutonta vältettävissä ole haittaa. Kaavoitusmenettelyssä ei ole asianosaisia vaan osallisia.

LIITTEET

Päätöksen perusteena olevat asiakirjat ovat alla liitteinä. Kaikki vaihekohtaisesti julkisesti nähtävillä olleet asiakirjat löytyvät asiaryhmittäin <https://raahe.fi/kaavoitus/vanhan-kaupungin-asema-kaava-akm-242>.

Asemakaavan selvitykset ja osallistuminen

1. Vanhan kaupungin asemakaavamuuotos (Akm 242), kaavakartta, -merkinnät ja -määräykset 8.5.2026, hyväksytty kaupunginvaltuusto (kv) 25.5.2026 § 41.
2. Vanhan kaupungin asemakaava (Akm 242), asemakaavamuuotos, selostus 8.5.2026, hyväksytty kv 25.5.2026 § 41.
3. Vanhan kaupunki, korjaus- ja rakentamistapaohje, 8.4.2026, hyväksytty kv 25.5.2026 § 41.
4. Kaavoittajan vastine ehdotusvaiheessa. 8.5.2026.
5. Rakennusoikeuksien mitoittaminen tonttikohtaisesti, tarkistettu 25.11.2025.
6. Kohdeinventointilomakkeet 2020. Kohteet nimetty ja numeroitu uudelleen 25.11.2025.
7. Kaavoittajan vastine 2. luonnosvaiheessa 25.11.2025.
8. Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 25.11.2025.
9. Luonnosvaiheen kaavakartta 5.11.2024.
10. Luonnosvaiheen kaavaseloetus 5.11.2024
11. Kaavoittajan vastine rakennemallivaiheessa 5.11.2024.
12. Rakennusoikeus- ja mitoitustarkastelu, 5.9.2024.
13. Luonnosvaiheen kaavakartta 28.2.2023.
14. Luonnosvaiheen asemakaavaseloetus 28.2.2023.
15. Lepakkoselvitys, 5.4.2022.
16. Kävelylaboratorio-teema2 25.9.-24.10.2021 tulokset 27.10.2021.
17. Työpaja-teema2 30.9.2021.
18. Liikenneselvitys, 16.9.2021.
19. Liikenneselvityksen teemakartta, Liikenteen tavoitetila, 16.9.2021.
20. Kasvillisuusinventointi, putkilokasvit 9.9.2021.
21. Työpaja-teema1 osallistamisraportti 22.5.2021.
22. Korttelikohtainen inventointi 10.5.2021.
23. Korttelikohtaisen inventoinnin teemakartta, Arvohierarkiat, arvoalueet ja muutosherkkyys, 10.5.2021.
24. Kaupunkikuvallinen selvitys, 9.1.2021.
25. Kasvillisuusselvitys, 23.10.2020.

26. Asukaskyselyn tulokset, 17.8.2020.
27. Lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 2019.
28. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 3.12.2018.
29. Vanhan kaupungin rakennuskieltoalue, kartta.
30. Vanhan kaupungin asemakaavojen ajanmukaisuusarviointi 3.12.2018.

Lain nojalla kaavoitusta ohjaavat asiakirjat sekä rakennetun kulttuuriympäristön tiedot.

31. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY. Raahen Pekkatori ja ruutukaava-alueen puutalokorttelit. Museovirasto 22.12.2009.
32. Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet, Raahen. Pohjois-Pohjanmaan seutukaavaliitto 1993.
33. Koonti Cortenkatua koskevasta Pohjois-Pohjanmaan RKY 2015 inventoinneista. Pohjois-Pohjanmaan maakuntaliitto.
34. Vanhan kaupungin rakennuskannan suojeluanalyysikartta 1980-luvulla.
35. Vanhan kaupungin rakennusten rakentamisajankohdat 1980-luvun tilanteessa.
36. Rakennetun ympäristön inventointia 2020 koskeva kohdekartta.
37. Vanha kaupunki, rakennetun kulttuuriympäristön inventoidut kohteet, Asemakaava-selostuksen 8.5.2026 liite 5.

Asemakaavan hyväksymispäätöksen kuulutus ja muu tiedoksiantoselvitys

38. Vanhan kaupungin asemaakaavan hyväksymispäätöksen 25.5.2026 §41 kuulutus 28.5.2026.
39. Selvitys Raahen kaupunginvaltuuston päätöksen 25.5.2026 §41 tiedoksiannosta.