

Akm 242:  
Vanhan kaupungin asemakaavanmuutos

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS) 3.12.2018

Tullut vireille 5.1.2019 / Kehittämislautakunta 11.12.2018 § \_\_



Kuva 1. Ote opaskartasta.



Asemakaavanmuutosalue

Arvioitu lähialue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan lähtökohdista voi esittää mielipiteitä.



## Mikä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma?

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

## Suunnittelualue

Etusivulla olevaan karttaan on rajattu alustava asemakaavanmuutosalue sekä arvioitu lähialue, jolle kaavalla saattaa olla vaikutuksia. Alla asemakaavanmuutosalue on esitetty rajattuna ortoilmakuvapohjalle. Suunnittelualue on Raahen historiallinen kaupunkialue ja sen rajauksessa on huomioitu Museoviraston inventoima valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön (RKY 2009) aluerajaus ja vireillä oleva Pikkulahden asemakaavan muutos ja laajennus (Akm 240). Se liittyy keskustaajaan kaupallisen keskuksen pohjoispuolella.



Kuva 2. Ote ortoilmakuvasta. © Maanmittauslaitos 2018.

Asemakaavanmuutosalue voidaan laadinnan aikana jakaa useampiin vaiheisiin (MRL 50§), jotka käsitellään erikseen. Jako vaiheisiin tehdään osa-alueina tai teemoina, siten kuin se laadintatyön edetessä katsotaan tarkoituksenmukaisimmaksi. Alustavasti vaihteemat ovat **1. Kadut ja yleiset alueet**, **2. Rakennussuojelu ja asuminen** sekä **3. Elinkeinojen potentiaali**. Mikäli kaavoitus vaiheistetaan

tuodaan jokainen vaihe vireille erikseen. Laadittavilla vaiheilla muodostetaan **Akm 242: Vanhan kaupungin asemakaavanmuutos**.

Asemakaavanmuutos koskee Raahen Vanhan kaupungin 1.-4. kaupunginosien korttelialueita, 5. kaupunginosan Koulukatuun rajautuvia korttelialueita ja 15. kaupunginosan korttelia 55 sekä niihin liittyviä katu- ja puistoalueita. Suunnittelualan pinta-ala on noin 32,65 ha.

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

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

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

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

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

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

Asemakaavanmuutos koskee lisäksi Raahen kaupungin kiinteistöjä 678-18-9901-0, 678-402-1-50-M504 ja 678-402-1-50-M506 sekä osaa Raahen kaupungin kiinteistöistä 678-402-1-50.



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

Alue on kulttuuriympäristönä erityisen arvokas. Se on **Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY -kohde, Raahen Pekkatori ja ruutukaava-alueen puutalokorttelit**. Museo-  
virasto on vuonna 2009 inventoinut RKY-luettelon kuvaamaan valtakunnallisten alueidenkäyttöta-  
voitteiden erityistavoitetta.

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



Kuva 3. Näkymä Cortenkadulta Pikkulahden suuntaan 13.6.2011.

## Mitä alueelle suunnitellaan?

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

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

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

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

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

## Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on osoittaa alue yleiskaavan mukaiseen käyttöön. Suunnittelun tavoitteena on ratkaista aluekokonaisuuden ja rakennuskannan suojelua koskevat kysymykset sekä mahdollinen lisärakentaminen. Tavoitteena on etsiä hyvä tapa historiallisesti merkittävän rakennuskannan liittymiselle kaupunkikeskustan modernin ajan korttelirakenteeseen. Sisällöllisenä tavoitteena on lisäksi kehittää elinkeinorakenteen mahdollisuuksia alueella muun muassa matkailun näkökulmasta rakennussuojelu huomioiden.

Asemakaavalla on tarkoitus tarkistaa aluetta koskevat kaavamerkinnot ja -määräykset vastaamaan edellä mainittuja ja laadinnan aikana esiin nousevia tavoitteita. Katujärjestelyt suunnitellaan palvelemaan syntyvää asuinalueita. Alueen liikennejärjestelmä säilyy jatkossa. Kevyen liikenteen tarpeissa huomioidaan sujuvat yhteydet. Alueella on sitova tonttijako, jota tarkistetaan asemakaavalla tarvittaessa.

## Suunnittelun lähtökohdat

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvosto antoi valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet alun perin maankäyttö- ja rakennuslain uudistamiseen liittyen 30.11.2000 (lainvoima 26.11.2001). Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet tulee ottaa huomioon kaavoituksessa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on vasta uudistettu. Valtioneuvosto antoi uudistetuista tavoitteista päätöksen 14.12.2017, päätös tuli voimaan 1.4.2018. Uudistuksessa tavoitteiden päällekkäisyydet erityislainsäädännön kanssa on purettu. Lisäksi kaikki tavoitteet koskevat nyt koko maata, eikä alueellisia erityistavoitteita enää ole. Päätöstä koskee siirtymäaika, jolloin ennen 1.4.2018 julkisesti nähtäville asetettu kaavaehdotus voidaan hyväksyä annetun päätöksen estämättä 30.9.2018 saakka.

Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

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

### Asemakaavan sisältövaatimukset

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

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

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

## Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa **Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmä**, jonka muodostavat kolmessa vaiheessa laaditut vaihemaakuntakaavat. Maakuntavaltuusto on hyväksynyt *Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan* 2.12.2013, *2. vaihemaakuntakaavan* 7.12.2016 ja *3. vaihemaakuntakaavan* 11.6.2018. Kyseiset vaihekaavat ovat lainvoimaisia ja ne kumoavat aiemman Pohjois-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavan 2005 kokonaisuudessaan.

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavan **taajama-alueelle A-1**. Merkinnän A-1 mukaisesti muun muassa yksityiskohtaisempiin kaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät. Suunnittelualue sijoittuu **alueellisten keskustatoimintojen alueen C-2** vaihettumisalueelle. Merkinnän C-2 mukaisesti Raahessa alueeseen sisältyy Museoviraston määrittelemä kaupunkiarkeologinen alue, jolla tunnetaan muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia maanpinnan alla olevia kulttuurikerroksia ja rakenteita. Suunnittelumääräys edellyttää muun muassa, että alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät. Lisäksi Kuusamon, Raahen ja Ylivieskan keskustatoimintojen alueita tulee kehittää maakunnan alueellisina kaupan pääkeskuksina. Keskustatoimintojen alueiden kehittämisessä on kiinnitettävä huomiota alueen kaupallisen palvelutarjonnan vahvistamiseen, palveluiden saavutettavuuteen ja keskustatoimintojen alueen hallittuun laajentamiseen.

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

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

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

### Voimassa oleva yleiskaava

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

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

Merkinnällä C osoitetut alueet varataan Raahan kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille ja hallinnolle, keskustaan soveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustatoimintojen alueelle saa sijoittaa MRL 114§:n mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön. Asemakaavoituksella tulee luoda viihtyisiä kaupunkitiloja, kehittää nykyistä kaupunkikuvaa ja parantaa ympäristön laatua. C-alueita koskee **tiivistämisen-/eheyttämistarve**. Tiivistämisen ja eheyttämisen tapa ratkaistaan paikkakohtaisesti kunkin alueen luontaisista lähtökohdista. Vanhan Raahan rajalla Koulukadun varressa tiivistäminen/ eheyttäminen on ympäristökuvan sovittamista vanhan kaupungin miljööseen. Merkinnällä PY osoitetut alueet varataan pääasiassa kunnan, valtion ja muiden julkisten yhteisöjen toimintoja varten. Alueelle saa sijoittaa vähäisessä määrin myös muita työpaikkatoimintoja ja asumista.

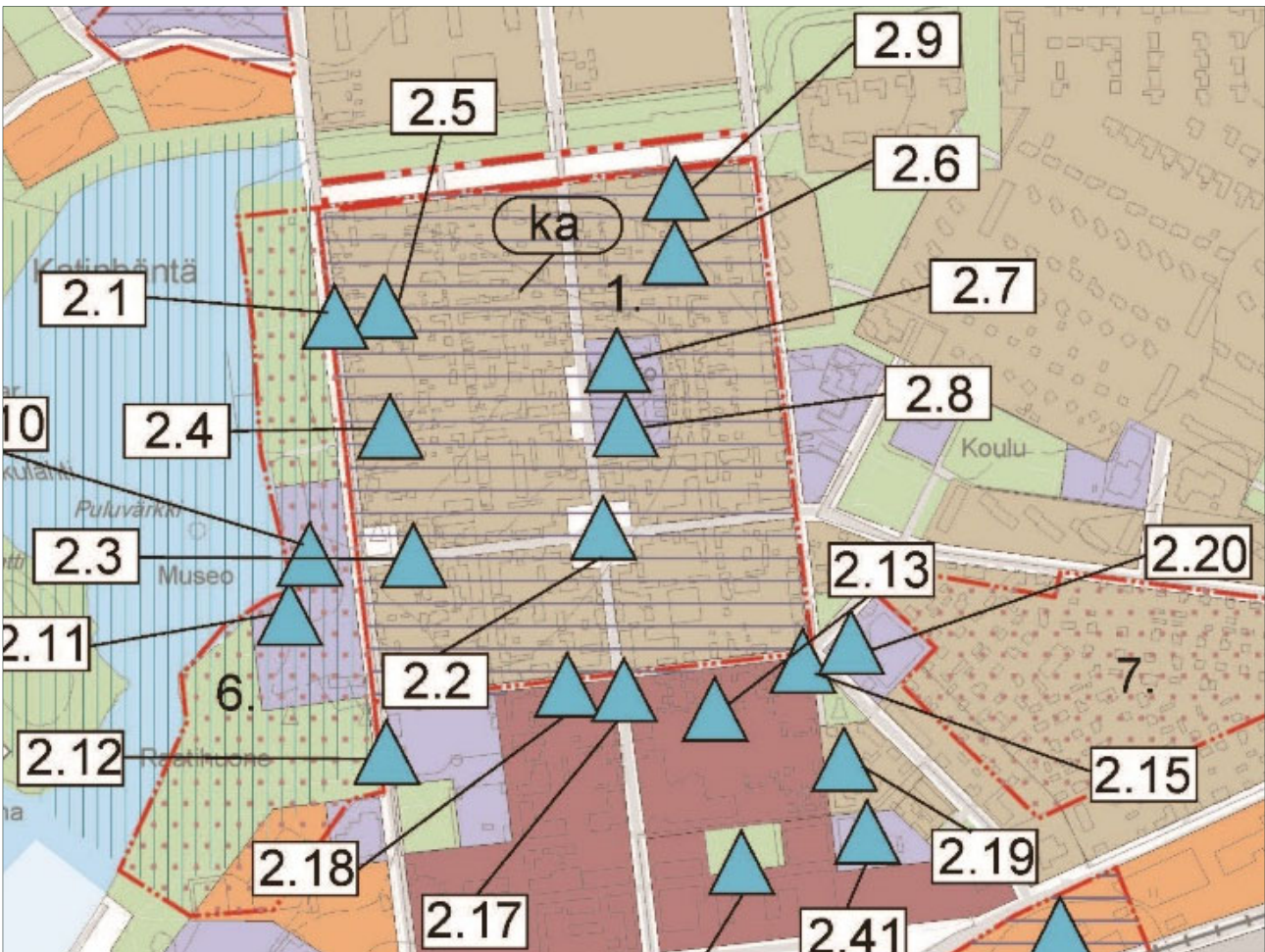
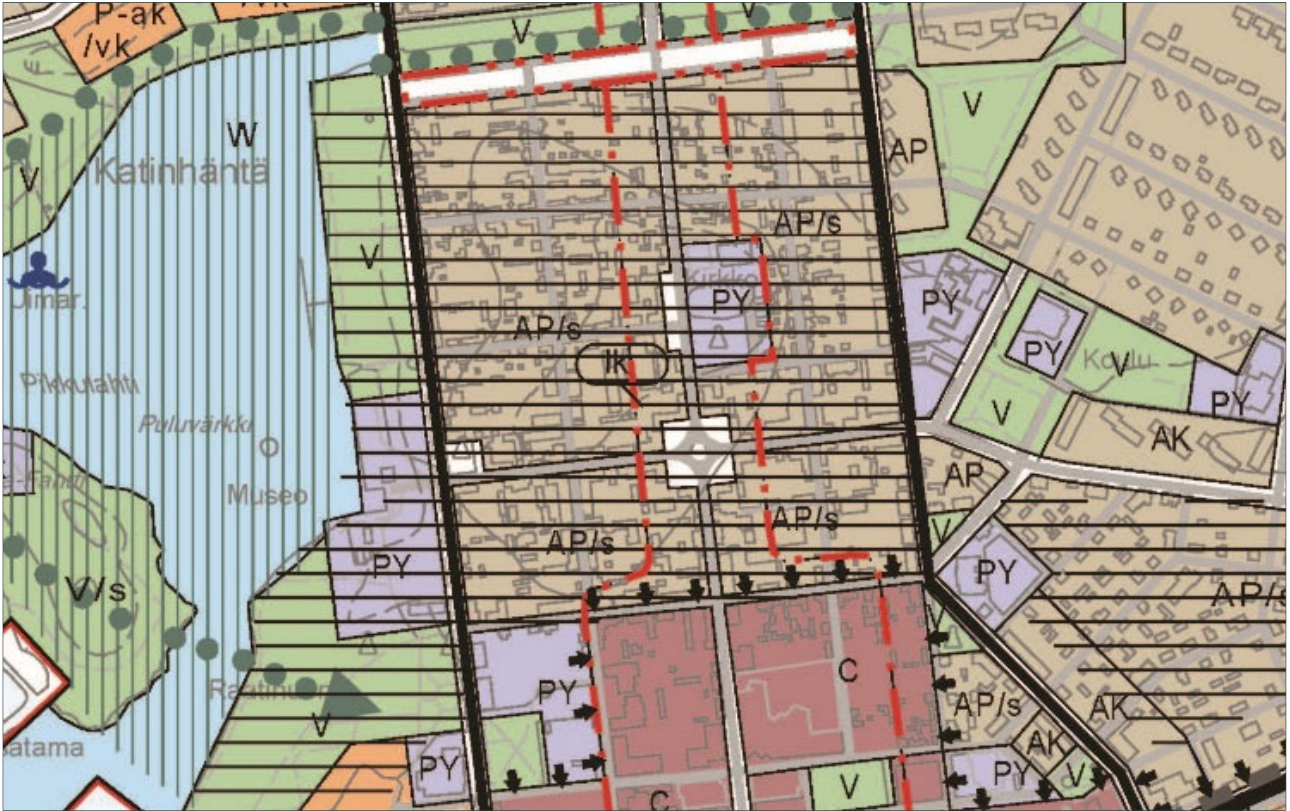
Merkinnällä V osoitettu alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa muuttavaan toimenpiteeseen on saatava MRL 128 § mukainen maisematyö lupa. Suunnittelualueen läpi kulkee ajoneuvoliikenteen kulkuväylä ja *virkistysreitti*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

Suunnittelualue on pääosin **valtakunnallisesti tai paikallisesti arvokas alue**.

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

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





Kuva 4. Ote yleiskaavasta. Vasemmalla on ote karttalehdestä 1 ja oikealla ote karttalehdestä 2.

## Voimassa oleva asemakaava

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

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

Osalla aluetta on vielä voimassa kaupungin taajama-alueen laajentumisvaiheisiin liittyvät asema-kaavat ***Raahen kaupungin asemapiirros (Ak 2)***, ***Raahen kaupungin XVIII - XX kaupunginosien ase-mapiirros (Ak 13)***, ***Raahen kaupungin XVIII, XIX ja XX kaupunginosa, Lehmiranta, asemapiirros (Ak 33)*** ja ***Raahe, Lehmirannan ja Vilpukankaan pohjoispuolisten alueiden asemakaava (Ak 71)***. Ak 2 on vahvistettu 12.5.1930. Ak 13 on hyväksytty kv 11.8.1952 ja vahvistettu 11.8.1952. Ak 33 on valmistunut 17.12.1962 ja vahvistettu 13.8.1963. Ak 71 on hyväksytty kv 10.1.1979 ja vahvistettu 20.4.1979. Myös keskustan uudistamiseksi laadittu asemakaavanmuutos ***Raahe, I - XI, XV kaupun-ginosat, asemakaavan muutos (Ak 41)*** on vielä voimassa osalla katualueita sekä suunnittelualueen pohjois- ja itäreunan kortteleissa. Ak 41 on hyväksytty kv 29.6.1966 ja vahvistettu 31.1.1967. Ase-makaavanmuutos koskee vahvistetun asemakaavan *rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten (AR)*, *asuinkerrostalojen (AK, ALK)*, *yleisten rakennusten (Y)* ja *sosiaalista toimintaa palvelevien ra-kennusten (YS)* korttelialueita sekä *puisto- (VP)* ja *katualueita*.

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

Alueelle on laadittu uudempia asemakaavanmuutoksia, jotka on hyväksytty vuoden 2005 jälkeen. Uudempia kuin 13 vuotta ovat kaavat ***Raatihuoneen korttelin asemakaavan muutos (Akm 182)***, ***5. kaupunginosan korttelin 18 asemakaavan muutos (Akm 183)*** ja ***10. kaupunginosan korttelia 19 koskeva asemakaavan muutos (Akm 184)***. Akm 182 on hyväksytty kv 13.2.2008. Akm 183 on hy-väksytty kv 2.6.2004 ja edelleen KHO 31.12.2005. Akm 184 on hyväksytty kv 14.12.2009. Myös nii-den osalta asemakaavan merkinnät tulee tarkistaa tasapuolisesti vastaamaan Vanhan kaupungin alueen rakentamiselle asetettavia tavoitteita sekä muutosten osalta vastaamaan nykytilannetta. ***Korttelin 71, tontti 8 asemakaavan muutos (Akm 223)*** on hyväksytty kv 25.3.2013. Kaava-alueella







Akm 229 prosessi keskeytyy, mutta se jää edelleen vireille nyt käynnistyvän kaavamuutosprosessin ajaksi.

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

### Rakennusjärjestys

Raahen seutukunnan rakennusjärjestys on astunut voimaan 3.1.2011 annetulla kuulutuksella.

### Maanomistus

Suunnittelualueen korttelialueet ovat pääasiassa yksityisessä omistuksessa. Yleiset alueet ovat Raahen kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueen kiinteistöt on lueteltu suunnittelualueen kuvauksessa.

### Päätökset ja sopimukset

Asemakaava perustuu kaavoitusohjelmaan 2018.

## Miten kaavan vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan?

Suunnittelutyön edetessä suunnittelualueesta laaditaan tarvittavat selvitykset. Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain 9 § ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 § mukaisella tavalla.

Työn kuluessa arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia ainakin seuraaviin asioihin:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön (asuminen ja virkistys)
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen (liikenteen toimivuus ja turvallisuus)
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön (kulttuurihistorialliset arvot, täydennysrakentaminen, katunäkymät)
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (palvelut)

Arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan muutoksen selostukseen. Kaavan laadinnassa hyödynnetään aiemmin laadittuja selvityksiä sekä vaikutusten arvioinnin tuloksia. Vaikutusten arvioinnilla saadaan tietoa suunnittelun aikana eri suunnitteluvaihtoehtojen vaikutuksista, jolloin lopullisen suunnitteluratkaisun valinta helpottuu ja suunnitelman laatu paranee.

## Ketkä ovat osallisia ja keitä tiedotetaan erikseen?

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

### Viranomaisten, yritysten ja yhteisöjen osalta lausunnot pyydetään seuraavilta tahoilta:

- Pohjois-Pohjanmaan ELY- keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Museovirasto
- Jokilaaksojen pelastuslaitos
- Seutukunnallinen kehittämiskeskus
- Raahen kaupungin hallintokunnat
- Raahen Energia Oy
- Raahen Vesi Oy
- Elisa Oyj
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj
- Vanhan kaupungin asukasyhdistys
- Raahen yrittäjäyhdistys

#### Tiedottaminen suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajille:

Suunnittelun vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman, valmisteluaineiston (kaavaluonnos) sekä kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta ilmoitetaan kirjeellä etusivulla olevan kartan rajauksen mukaisesti.

Kaavoituksen vaiheiden asiakirjojen nähtäville asettamisesta tiedotetaan osallisille lehti-ilmoituksella Raahelaisessa sekä kaupungin verkkosivuilla.

Kuulutus kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta julkaistaan virallisella ilmoitustauluilla osoitteessa Ruskatie 1, Pattijoki ja kaupungin verkkosivuilla sekä sanomalehti Raahelaisessa.

#### Tiedottaminen viranomaisille, yrityksille ja yhteisöille:

Kaavoituksen eri vaiheista tiedotetaan sähköpostilla.

## Missä kaava-asiakirjoihin voi tutustua?

Kuulutukset nähtäville asettamisesta julkaistaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, jossa myös kaava-asiakirjoihin, esimerkiksi kaavakarttaan ja selostukseen voi tutustua nähtävilläoloaikoina.

Asemakaavoituksen etenemistä on mahdollista seurata Raahen kaupungin verkkosivuilla, jossa kaava-asiakirjoihin voi tutustua koko asemakaavaprosessin ajan.

## Palautteen antaminen

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: Raahen kaupunki / kaavoitus, Ruskatie 1, 92140 Pattijoki tai sähköpostilla osoitteeseen: kaavoitus@raahe.fi.

## Miten kaavatyö etenee ja miten työhön voi vaikuttaa?

### Osallistumismahdollisuuksista ilmoittaminen

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

### Kaavoituksen käynnistäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville, vuorovaikutus- ja arviointimenettelyjen riittävydestä on mahdollista jättää kirjallinen mielipide.

### Valmisteluvaihe

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

### Ehdotusvaihe

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

### Hyväksymisvaihe

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

## Suunnittelutyön organisointi

Asemakaava laaditaan konsulttityönä ja sitä ohjaa Raahen kaupungin kaavoitus. Asemakaavan laadintaa varten kootaan asianosaisista Raahen kaupungin viranhaltijoista koostuva ohjausryhmä. Asemakaavan laadinnan pohjaksi tehdään vaihtoehtotarkastelu.

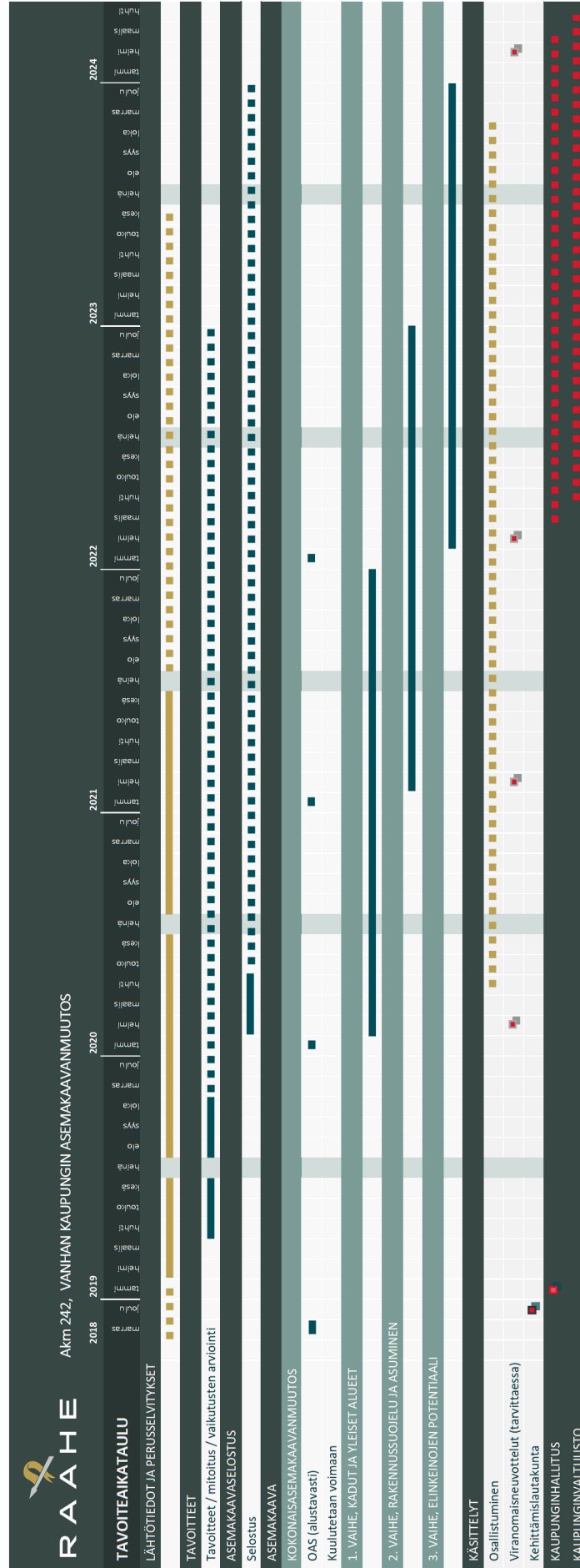
## Alustava aikataulu

Kaavaprosessin aikataulua päivitetään suunnittelun edetessä. Vaiheita koskevat aikataulut laaditaan aina työtä käynnistettäessä. Tässä vaiheessa on arvioitu aikataulua lähinnä perusselvitystarpeen näkökulmasta ensimmäisen vaiheen osalta.

Kokonaisuutta koskeva OAS täydentyy kaavoituksen ajan vaihekaavojen prosessien edetessä.

Kuva 6. *(Seuraavalla sivulla.) Alustava Vanhan kaupungin asemakaavanmuutoksen (Akm 242) kokonaisuutta kuvaava tavoiteaikataulu.*







Kuva 7. Näkymä kirkon kellotornin suuntaan 31.10.2011.

## Lisätietoja kaavoituksesta

Asemakaavoituksen valmistelusta lisätietoja antavat:

### Raahen kaupunki / Kaavoitus

Ruskatie 1  
92140 Pattijoki  
[www.raahe.fi](http://www.raahe.fi)

Anu Syrjäpalo  
Kaavoituspäällikkö  
puh. 044 439 3575  
[anu.syrjapalo@raahe.fi](mailto:anu.syrjapalo@raahe.fi)

Outi Järvinen  
Kaavasuunnittelija  
puh. 040 135 6985  
[outi.jarvinen@raahe.fi](mailto:outi.jarvinen@raahe.fi)

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

**Osallisilla on mahdollisuus jättää mielipiteensä OAS:sta.**