

Vanha kaupunki

Asemakaavamuutos
Akm 242



Luonnosvaiheen selostus

28.2.2023



Raahen kaupunki
Kaavoitus

2023

FCG Finnish Consulting Group Oy
Projoplan Oy

Kannen valokuva, © Leena Harju

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

Vireilletulosta on ilmoitettu	19.1.2019
Kehittämislautakunta	14.3.2023 § x.
Kaupunginhallitus	pvm § asemakaavaehdotus.
Kaupunginvaltuusto	pvm § hyväksyminen.

Tämä selostus koskee kehittämislautakunnan 14.3.2023 päätöksellä hyväksyttyä Vanhan kaupungin (Akm 242) asemakaavamuutosluonnosta.

Vanha kaupunki

Vanhan kaupungin asemakaavamuutos
Raahen kaupunki

Asemakaavamuutos koskee Raahen Vanhan kaupungin 1.-4. kaupunginosien kortteli-
alueita, 5. kaupunginosan Koulukatuun rajautuvia korttelialueita ja 15. kaupungin-
osan kortteliä 55.

Asemakaavamuutos ja sitova tonttijako (Akm 242)

Vanhan kaupunki, korttelit 1–16, kortteli 55, osa kortteleista 17, 18, 19, 20 sekä nii-
hin liittyvät katu- ja puistoalueet.

Kaavasuunnittelusta vastaa

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

Projoplan Oy
Projektipäällikkö: arkkitehti Petri Tuormala, YKS-415
Kalasatamankatu 9A, 00580 Helsinki

Kaavoituksesta vastaa

Raahen kaupunki
Kaavoitus

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

Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaava-alueelle sijoittuvat kiinteistöt

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

Asemakaavamuutos koskee Raahen kaupungin **2. kaupunginosan** kiinteistöjä 678-2-5-1, 678-2-5-2, 678-2-5-3, 678-2-5-4, 678-2-5-5, 678-2-5-6, 678-2-5-7, 678-2-5-8, 678-2-5-9, 678-2-5-10, 678-2-5-11, 678-2-5-13, 678-2-5-16, 678-2-6-14, 678-2-6-19, 678-2-6-20, 678-2-6-21, 678-2-6-22, 678-2-6-23, 678-2-6-24, 678-2-6-25, 678-2-6-26, 678-2-6-27, 678-2-6-28, 678-2-6-29, 678-2-6-30, 678-2-6-31, 678-2-6-33, 678-2-6-34, 678-2-6-35, 678-2-7-31, 678-2-7-32, 678-2-7-35, 678-2-7-36, 678-2-7-37, 678-2-7-38, 678-2-7-39, 678-2-7-42, 678-2-7-43, 678-2-7-45, 678-2-7-46, 678-2-7-47, 678-2-7-48, 678-2-7-49, 678-2-7-50, 678-2-8-44, 678-2-8-45, 678-2-8-46, 678-2-8-47, 678-2-8-48, 678-2-8-49, 678-2-8-50, 678-2-8-51, 678-2-8-54, 678-2-8-55, 678-2-8-59, 678-2-8-1052, 678-2-8-1053, 678-2-8-1057, 678-2-8-1058, 678-2-8-2057, 678-2-8-2058 ja 678-2-9901-0.

Asemakaavamuutos koskee Raahen kaupungin **3. kaupunginosan** kiinteistöjä 678-3-9-1, 678-3-9-2, 678-3-9-4, 678-3-9-5, 678-3-9-7, 678-3-9-8, 678-3-9-9, 678-3-9-10, 678-3-9-11, 678-3-9-12, 678-3-10-12, 678-3-10-13, 678-3-10-14, 678-3-10-15, 678-3-10-16, 678-3-10-19, 678-3-10-20, 678-3-10-21, 678-3-10-22, 678-3-11-21, 678-3-11-22, 678-3-11-28, 678-3-11-29, 678-3-12-29, 678-3-12-30, 678-3-12-31, 678-3-12-1028, 678-3-12-2028, 678-3-9901-0, 678-3-9902-0 ja 678-3-9903-0.

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

Asemakaavamuutos koskee Raahen kaupungin **5. kaupunginosan** kiinteistöjä 678-5-17-2, 678-5-18-12, 678-5-18-13, 678-5-18-14, 678-5-18-15, 678-5-20-43, 678-5-20-49, 678-5-20-50, 678-5-20-51, 678-5-517-10, 678-5-517-14, 678-5-517-15, 678-5-519-32, 678-5-519-30, 678-5-519-36, 678-5-519-37, 678-5-519-38, 678-5-519-40, 678-5-519-39, 678-5-9901-0 ja 678-5-9903-0.

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

Asemakaavamuutos koskee lisäksi Raahen kaupungin kiinteistöjä 678-18-9901-0, 678-18-9901-100 ja 678-18-72-2-M0501 sekä osaa Raahen kaupungin kiinteistöistä 678-402-1-50.

Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa kuusi erikseen laadittua asemakaavanmuutosta. Lisäksi alueella on voimassa osia viidestä vanhasta Raahen kaupunkia varten laaditusta asemakaavasta ja viidestä uudemmasta 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: Pekkatorin 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 mainittuihin asemakaavoihin liittyy samaan ajankohtaan sijoittuva **2. kaupunginosan korttelin 6 tontteja 14, 15, 16 ja 17 koskeva asemakaavan muutos (Akm 109)**, joka on hyväksytty KV 20.1.1988 ja vahvistettu 16.9.1988. Asemakaavanmuutos koskee vahvistetun asemakaavan *asuinrakennusten (A-1), asuinkerrostalojen (AK, AK-1), asuinpientalojen (AP-1), asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL, AL-1), yleisten rakennusten (Y-1), hallinto- ja virastorakennusten (YH-1), kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten (YK-1, YK-1/s, YK-2)* korttelialueita sekä *puisto- (VP), leikkikenttä- (VK), ohjeellista palstaviljely- (RP) ja katualueita*. Kirkkotarha on merkitty *alueena, jolla ympäristö säilytetään (/s)*.

Osalla aluetta on vielä voimassa kaupungin taajama-alueen laajentumisvaiheisiin liittyvät asemakaavat **Raahen kaupungin asemapiirros (Ak 2), Raahen kaupungin XVIII - XX kaupunginosien asemapiirros (Ak 13), Raahen kaupungin XVIII, XIX ja XX kaupunginosa, Lehmiranta, asemapiirros (Ak 33) ja Raahen, 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 **Raahen, I - XI, XV kaupunginosat, asemakaavan muutos (Ak 41)** on vielä voimassa osalla katualuetta sekä suunnittelualueen pohjois- ja itäreunan kortteleissa. Ak 41 on hyväksytty KV 29.6.1966 ja vahvistettu 31.1.1967. Asemakaavanmuutos koskee vahvistetun asemakaavan *rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten (AR), asuinkerrostalojen (AK, ALK), yleisten rakennusten (Y) ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten (YS)* korttelialueita sekä *puisto- (VP) ja katualueita*.

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

Alueelle on laadittu uudempia asemakaavanmuutoksia, jotka on hyväksytty vuoden 2005 jälkeen. Uudempia kuin 13 vuotta ovat kaavat **Raatihuoneen korttelin asemakaavan muutos (Akm 182), 5. kaupunginosan korttelin 18 asemakaavan muutos (Akm 183) ja Liikekeskustan korttelin 20 asemakaavan muutos (Akm 184)**. Akm 182 on hyväksytty KV 13.2.2008. Akm 183 on hyväksytty KV 2.6.2004 ja edelleen KHO 31.12.2005. Akm 184 on hyväksytty KV 14.12.2009. Asemakaavanmuutos koskee lisäksi voimassa olevan asemakaavan *pientalojen (AP-1), asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL-1, AL-3), hallinto- ja virastorakennusten (YH-1), kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten (YY-1)* korttelialueita sekä *puisto- (VP) ja katualuetta*. Myös niiden osalta asemakaavan merkinnät tulee tarkistaa tasapuolisesti vastaamaan Vanhan kau-

pungin alueen rakentamiselle asetettavia tavoitteita sekä muutosten osalta vastamaan nykytilannetta. **Korttelin 71, tontti 8 asemakaavan muutos (Akm 223)** on hyväksytty KV 25.3.2013. Kaava-alueella oleva osa Palokunnankadun katualuetta liitetään laadittavan kaavan alueeseen asemakaavatilanteen selkiyttämiseksi.

Suunnittelualueella on vuodesta 2014 alkaen ollut vireillä *Akm 229: Raahen kaupungin 3. kaupunginosan korttelin 9 tontin 12 asemakaavan muutos (Bio Huvimyllyn tontti)*. Akm 229:n osalta suunnittelukysymykset ratkaistaan nyt laadittavalla asemakaavanmuutoksella.

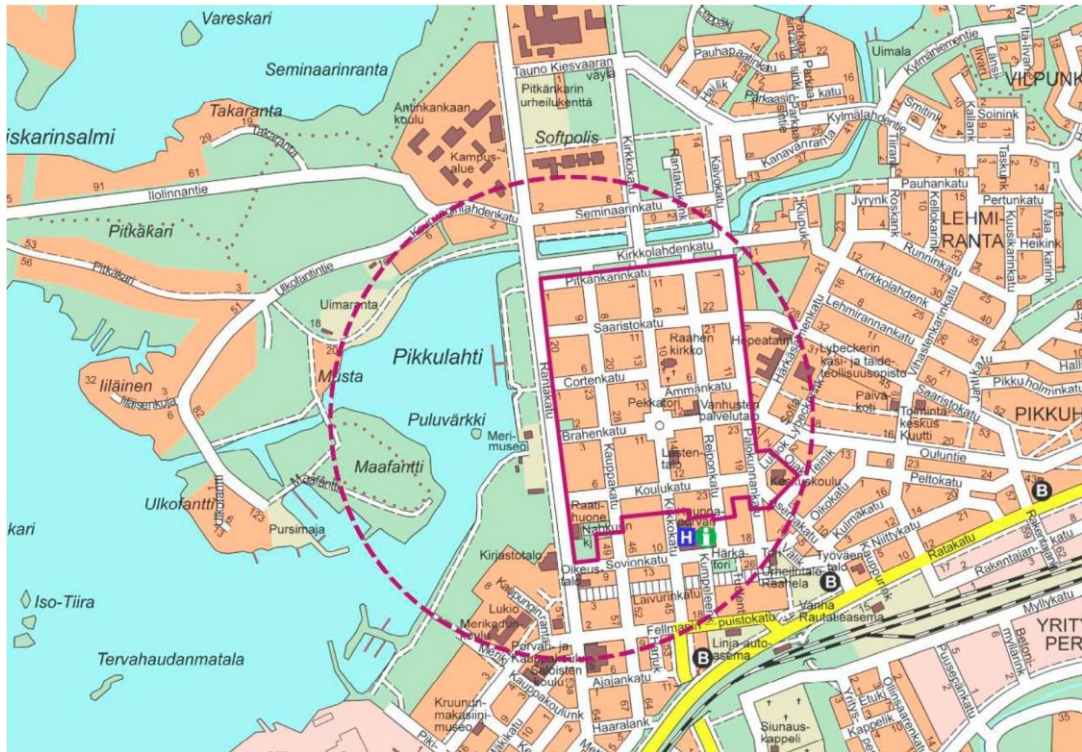
Suunnittelualue rajautuu edellä mainittuihin asemakaavoihin Ak 2, Ak 13, Ak 41 ja Akm 95 sekä asemakaavoihin *Asemakaavan muutos, joka koskee korttelissa N:o 54 sijaitsevaa tonttia N:o 54 Raahen kaupungin XV kaupunginosassa (Ak 18, vahvistettu 22.9.1952)* ja *Raahen, XXX kaupunginosa asemakaava, I kaupunginosan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

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

Asemakaavan alueen sitova tonttijako säilyy.

Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Raahen kaupungissa, noin puolen kilometrin päässä Raahen rautatieasemasta luoteeseen. Suunnittelualueen rajauksen perusteena on Raahen historiallinen kaupunkialue. Rajaus noudattaa Museoviraston inventoimaa valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön (RKY 2009) aluerajausta. Suunnittelualue rajautuu lännessä Rantakatuun, pohjoisessa Pitkänkarinkatuun, etelässä Koulukadun varren tontteihin ja osin Sovionkatuun sekä idässä Palokunnankatuun ja Miljoonaperrän asuinalueeseen. **(Virhe. Viitteen lähdettä ei löytynyt.)**



Kuva 1. Ote opaskartasta. (Raahen kaupunki, 2023.)

Merkintä



Vanhan kaupungin asemakaavanmuutosalue.



Arvioitu lähialue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia.

Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan tavoitteena on suunnitella alue voimassa olevaa yleiskaavaa noudattaen. Koko aluetta koskevana tavoitteena on ratkaista aluekokonaisuuden ja rakennuskannan suojelua koskevat kysymykset sekä tutkia lisärakentamisen mahdollisuudet. Ensisijaisena tavoitteena on tarkistaa asemakaavojen ajantasaisuus suojelukysymysten osalta valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön ominaisuutensa ja erityispiirteiden säilymistä turvaamiseksi. Kaavoituksen tehtävänä on sovittaa yhteen eri tavoitteet niin, että ratkaisu edistää mahdollisimman hyvin tavoitteiden toteuttamista.

Tavoitteena on etsiä hyvä tapa historiallisesti merkittävän rakennuskannan liittymiselle kaupunkikeskustan modernin ajan korttelirakenteeseen. Sisällöllisenä tavoitteena on lisäksi kehittää elinkeinorakenteen mahdollisuuksia alueella muun muassa matkailun näkökulmasta rakennussuojelu huomioiden ja kytkeä vanhan kaupungin alue eheäksi osaksi kaupunkikeskustan palveluja.

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

Asemakaavan muutoksessa kaavamerkinnät ja -määräykset tarkistetaan vastaamaan kaavan laadinnan aikana laadittavien selvitysten ja vuorovaikutuksen myötä esiin

nousevia tavoitteita. Alueella on sitova tonttijako, jota tarkistetaan asemakaavalla tarvittaessa.



Kuva 2: Näkymä Saaristokadulta Kirkkokadun suuntaan. Kuva: Petri Tuormala, 2020.



Kuva 3: Näkymä Brahenkadulta Rantakadun suuntaan. Kuva: Petri Tuormala, 2020.

Tiivistelmä

Kaavaprosessin olennaiset vaiheet

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

Käsittelyt	Tilaisuuden aiheet ja osallistumismahdollisuudet
KELA KH	Luonnosvaiheen palautteen käsittely ja ehdotusaineiston hyväksyminen nähtäville asettamista varten.
	Ehdotusvaiheen nähtävilläolo palautetta varten.
	Yleisötilaisuus.
KH	Ehdotusvaiheen palautteen käsittely ja ehdotuksen esittäminen valtuuston hyväksyttäväksi.
KV	Asemakaavan hyväksyminen.
	Asemakaava on lainvoimainen 30 vrk kuluttua.

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

Asemakaavamuutosta koskeva aineisto asetetaan nähtäville Teknisen keskuksen ilmoitustaululle osoitteessa Ruskatie 1, 92140 Pattijoki ja kaupungin verkkosivulle osoitteeseen www.raahe.fi/kaavoitus/vireilla_olevat_asebakaavat. Nähtävilläolojen aikana on osallisilla mahdollisuus esittää mielipiteensä asemakaava-aineistosta.

Asemakaavamuutosta koskeva luonnosvaiheen aineisto on kehittämislautakunnan **14.3.2023 § xx** päätöksellä julkisesti nähtävillä aikavälillä 20.3.–4.5.2023.

Ehdotus Vanhan kaupungin asemakaavaksi asetetaan kaupunginhallituksen päätöksellä nähtäville tavoiteaikataulun mukaisesti vuona 2023 julkista kuulemista (MRL 65§ ja MRA 27§) varten. Nähtävilläoloaikana järjestetään osallisten informointia ja kuulemista varten yksi yleisötilaisuus.

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

Asemakaavan keskeinen sisältö

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

Kulttuuriympäristön arvot ohjaavat suunnittelua. Suunnittelussa tarkastellaan historiallisesti merkittävän rakennuskannan liittyminen modernin ajan rakentamiseen. Suunnittelussa tarkastellaan lisäksi elinkeinorakenteen potentiaali alueella.

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

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

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

Alue on asetettu ehdolliseen rakennuskieltoon, jonka perusteella purkaminen ja uudisrakentamiseen verrattava rakentaminen kielletään kaavan laadinnan ajan. Nykyiset olemassa olevat toiminnot alueella voivat jatkua ennallaan.

Alueen tonttijako muodostetaan asemakaavalla sitovaksi.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan mukaiset kiinteistöt on muodostettu kaavan saatua lain voiman. Alueen täydennysrakentaminen tulee tapahtumaan pääasiassa yksityisten maanomistajien toimesta ja aikataululla.

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

Sisällysluettelo

Vanha kaupunki	I
Perus- ja tunnistetiedot	I
Asemakaava-alueelle sijoittuvat kiinteistöt	I
Voimassa olevat asemakaavat	II
Kaava-alueen sijainti	IV
Kaavan nimi ja tarkoitus.....	V
Tiivistelmä	VII
Kaavaprosessin olennaiset vaiheet	VII
Asemakaavan keskeinen sisältö.....	VIII
Asemakaavan toteuttaminen	IX
1 Lähtötiedot	1
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	1
1.1.1 Alueen yleiskuvaus	1
1.1.2 Rakennettu ympäristö	2
1.1.3 Liikenne.....	7
1.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	8
1.1.5 Luonnonympäristö.....	8
1.1.6 Maanomistus	10
1.2 Suunnittelutilanne	10
1.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	10
2 Työn vaiheet	19
2.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	19
2.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	19
2.3 Osalliset	19
2.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus.....	20
2.4.1 Käynnistäminen	20
2.4.2 Vireilletulo	20
2.4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	20
2.4.4 Viranomaisyhteistyö.....	21
2.5 Teematyöpajat.....	21
2.5.1 Aloitusvaiheen osallistaminen.....	21
2.5.2 Valmisteluvaiheen osallistaminen	22
3 Työn tavoitteet	25
3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	25

3.1.1	Kaupungin asettamat tavoitteet.....	25
3.1.2	Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	26
3.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen.....	26
3.2.1	Osallisten tavoitteet	26
4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehtotarkastelu	32
4.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	32
4.1.1	Täydennysrakentamisen määrä ja mitoitusperiaatteet	32
4.1.2	Liikennejärjestelmän kehittämistoimenpiteet	34
4.2	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	35
5	Asemakaavan kuvaus	38
5.1	Kaavan rakenne	38
5.1.1	Mitoitus	38
5.2	Aluevaraukset	38
5.2.1	Korttelialueet.....	38
5.2.2	Suojelumerkinnot	39
5.2.3	Muut alueet	42
5.3	Kaavan vaikutukset.....	43
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	43
5.3.2	Vaikutukset alueen yrityksiin ja palveluihin	44
5.3.3	Liikenteelliset vaikutukset	45
5.3.4	Sosiaaliset vaikutukset.....	46
5.3.5	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	47
5.4	Kaavamerkinnät ja –määräykset	47
5.5	Nimistö.....	48
6	Asemakaavan toteutus.....	48
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	48
7	Liitteet	48
	Liite 1: Otteita 3d-mallista.....	1
	Liite 2: Raahen Vanha kaupunki, Ohjeita talonrakentajille (1986).....	1

Asemakaavaa koskevat asiakirjat

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, tarkistettu 28.2.2023
- Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, lausunnot
- Rakennesuunnitelma 28.2.2023
- *Vanhan kaupunki (Akm 242)*, asemakaavamuutos, asemakaavakartta ja –kaava-merkinnät, luonnos 28.2.2022
- *Vanhan kaupunki (Akm 242)*, asemakaavamuutosluonnoksen selostus, 28.2.2022

Selvitykset ja raportit

- Asukaskyselyn tulokset, 17.8.2020
- Osallistamistilaisuuksien raportit, neljä tilaisuutta
- Kaupunkikuvallinen selvitys 9.1.2021
- Rakennusoikeus- ja mitoitustarkastelu 19.1.2021
- Liikenneselvitys 16.9.2021
- Liikenneselvityksen teemakartta, Liikenteen tavoitetila, 16.9.2021
- Korttelikohtainen inventointi, 10.5.2021
- Korttelikohtaisen inventoinnin teemakartta, Arvohierarkiat, arvoalueet ja muutoshkerkkyys, 10.5.2021
- Rakennetun ympäristön inventointi, 11/2021
- Kasvillisuus selvitys 23.10.2020
- Kasvillisuus inventointi, 9.9.2021
- Lepakkoselvitys 5.4.2022
- Rakennusoikeus- ja mitoitustarkastelu, 28.2.2023

Voimassa olevat kaavat ja suunnittelua ohjaavat asiakirjat

- *Raaha 2030, keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava* on hyväksytty Raahen kaupunginvaltuustossa 11.4.2007 § 20. Se on oikeusvaikutteinen ja sitä noudatetaan asemakaavan laadinnan ohjeena.
- Pohjois-Pohjanmaan liitto. *Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmä: Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava*, maakuntavaltuusto 2.12.2013, YM 23.11.2015, *Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava*, maakuntavaltuusto 7.12.2016 ja *Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava*, maakuntavaltuusto 11.6.2018 (Lainvoimainen 17.1.2022 KHO:n hylättyä viimeisen valituksen).
- Vaihemaakuntakaavat ovat uudempia kuin yleiskaava ja niitä noudatetaan asemakaavan laadinnan ohjeena, jos ne poikkeavat yleiskaavasta.
- Valtioneuvosto, 2017. *Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet*. Valtioneuvoston päätös 14.12.2017.

1 Lähtötiedot

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

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

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

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



Kuva 4. Suunnittelualueen ympäristöä ortokuvassa. (© Maanmittauslaitos 2019.)

1.1.2 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Suunnittelualueen asukasmäärä on tällä hetkellä 1003 henkilöä

Yhdyskuntarakenne

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

Kaupunki-/ taajamakuva

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

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

Asuminen

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



Kuva 5: Päärakennukset, aidat ja portit rajaavat vehreitä piha-alueita. Kuva: Petri Tuormala, 2020

Puisto- katu- ja aukiotilat

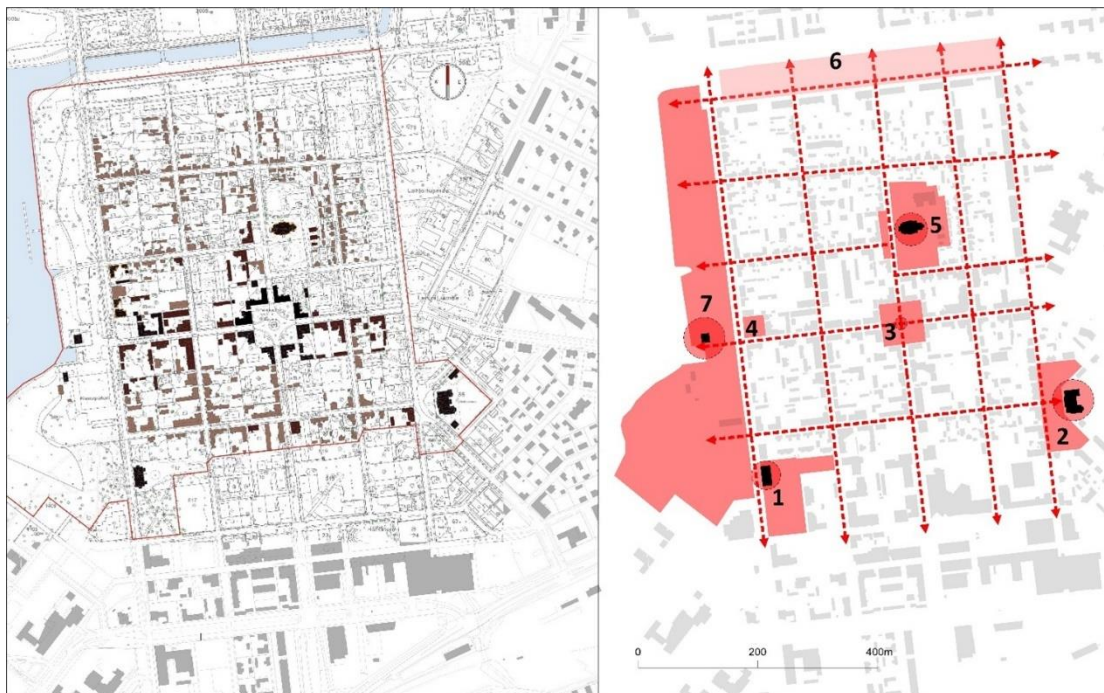
Kaupunkirakennetta jäsentävät avoimet kaupunkitilat, kuten puistot ja toriaukiot, joiden tunnistettavuutta lisäävät näkymäakseleiden päähän ja reunoille sijoittuvat maamerkkirakennukset.

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

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

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

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



Kuva 6: Vasemmanpuoleiseen kuvan on korostettu alueen rakennushistoriallisesti merkittävät suojelukohteet. Oikeanpuoleisessa kuvassa on esitetty keskeiset aukiotilat sekä maamerkkirakennukset. Kuva vasemmalla: Wanha Raahen kuntoon -hanke. Kuva oikealle: Kaupunkikuvaselvitys (FCG, 2021)

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

Palvelut

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

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

Vanhan kaupungin keskeisenä pääkatuna toiminut Kauppakatu oli 1960-luvulle saakka Raahen aktiivinen kauppakeskusta ja muodosti helposti hahmotettavan kaupallisen akselin.

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

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

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

Työpaikat, elinkeinotoiminta

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

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

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

Suunnittelualueen itäreunaan sijoittuu Raahen keskuskoulu, joka on noin 250 oppilaan alakoulu ja siellä toimivat kaupungin musiikkiluokat 3–6.

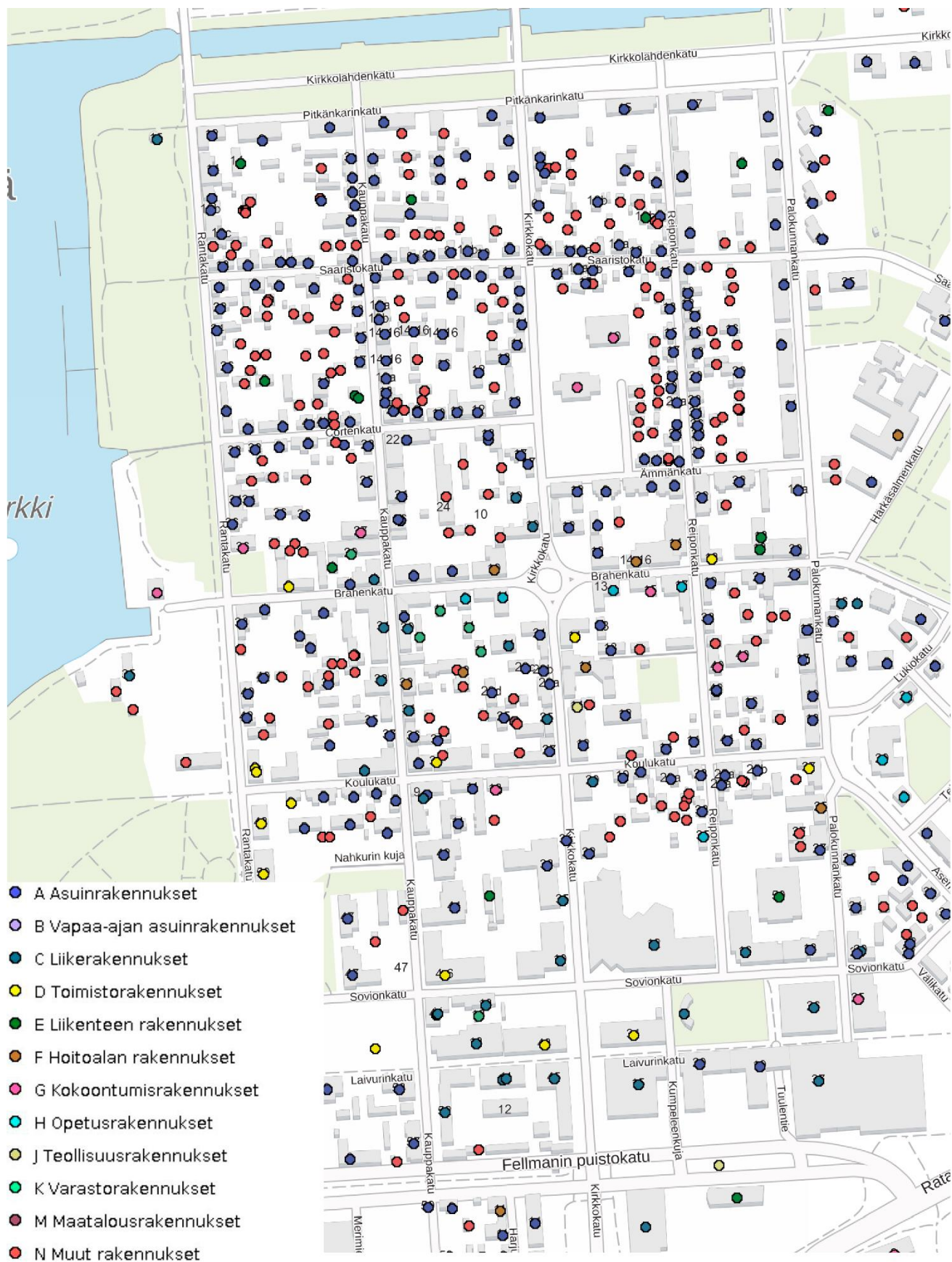
Suunnittelualueen eteläosaan, Koulukadun varteen sijoittuu Raahen teatteri.



Kuva 7, vasemmalla: Kauppakadulla vanhojen liiketilojen suuret ikkunat avautuvat katutilaan.
Kuva 8, oikealla: Katujulkisivu Kirkkokadulta, Kuvat: Minttu Kervinen, 2020



Kuva 9: Alueen keskeisiä julkisia maamerkkirakennuksia ovat alueen keskivaiheille sijoittuva kirkko (ylhäällä oikealla, Kuva: Petri Tuormala, 2020), itäreunaan sijoittuva, itäreunaan sijoittuva Raahen keskuskoulu (ylhäällä vasemmalla, Kuva: Petri Tuormala, 2020), Pekkatorin keskusaukio (alhaalla vasemmalla, Kuva: Kirsti Vähäkangas) sekä raatihuone (alhaalla oikealla, kuva: Tarmo Somero)



Kuva 10: Rakennusten käyttötarkoitus suunnittelualueella. Asuinrakennukset sekä niihin liittyvät talousrakennukset (muut rakennukset) painottuvat alueen pohjoisosissa. Lähde: Elinympäristön tietopalvelu Liiteri.

1.1.3 Liikenne

Katuverkko

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

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

Kevyt liikenne

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

Liikennemäärät

Liikennemääriltään vilkkaimpia katuja ovat pää- ja kokoojakadut Vanhan kaupungin ja keskustan ympärillä sekä liikekeskustan sisällä olevat Sovionkatu ja Kirkkokatu. Suunnittelualan liikenneverkon välityskyky on liikennemäärille riittävä, eikä suunnittelualueelta ole tiedossa liikenteen toimivuuteen tai sujuvuuteen liittyviä ongelmia.

Pysäköinti

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

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



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

Joukkoliikenne

Raahessa on paikallisliikennettä kuudella bussilinjalla. Linjat palvelevat pääosin koulu- ja työmatkaliikennettä ja esimerkiksi viikonloppuisin paikallisliikennettä ei ole.

1.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alue on kulttuuriympäristönä erityisen arvokas. Se on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, Raahen Pekkatori ja ruutukaava-alueen puutalokorttelit (RKY). Museovirasto on inventoinut RKY-luettelon vuonna 2009 kuvaamaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitetta.

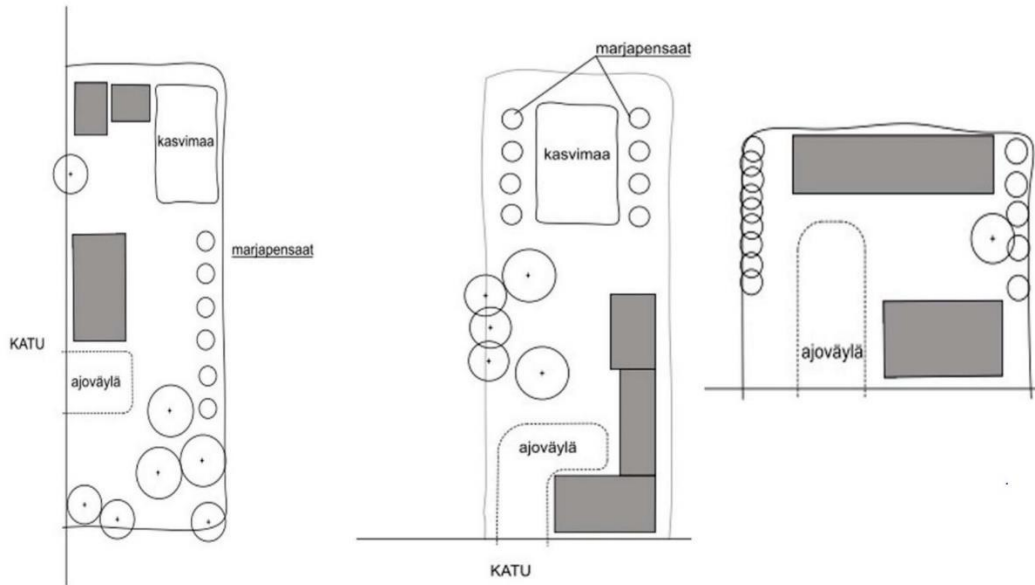
Osa suunnittelualueesta kuuluu kaupunkiarkeologiseen alueeseen Raahen vanha asemakaava-alue. Alue luetaan kiinteäksi muinaisjäännekseksi. Kaavakartalle on rajattu suojelupäätöksen perusteella kiinteä muinaisjäännosalue (sm), jolla alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen tai muu siihen kajoaminen on kielletty ilman muinaismuistolain (295/63) mukaista lupaa. Tätä aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

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

1.1.5 Luonnonympäristö

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

Uudistetut pihapiirit sekä aikaisemmassa inventoinnissa tarkistetut pihat jätettiin tarkastelun ulkopuolelle.



Kuva 12: Esimerkkipihoja, joissa päärakennus sijoittuu kadun varteen. Talousrakennukset, puut ja istutukset jäsentävät suojaisia piha-alueita. Kuva: Kasvillisuus selvitys (FCG, 2020)



Kuva 13: Vehreät puutarhat muodostavat kiinnostavia sisäpihanäkymiä. Kuva: Mari Lampinen, 2020

Uhanalaiset kasvilajit

Vuoden 2021 kesällä suoritettiin kasvillisuusinventoinnin täydennys. Varsinaisella ruutukaava-alueella ei tavattu uhanalaisia kasvilajeja.

Vanhan kaupungin alueella tavatuista kasvilajeista uhanalaisimmaksi kasvilajiksi on luokiteltu perämerenketomaruna, jonka kasvupaikka ei kuitenkaan sijaitse selvitys-alueella, vaan havainto alalajista on Raahen ratapihalta, joka on selvitysalueen eteläpuolella.

Lepakot

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

Raahen vanhan kaupungin asemakaavan selvitysalueella esiintyy selvityksen perusteella alueellisesti sekä koko Suomessa yleisenä esiintyvää pohjanlepakkoa. Alueelle ei sijoitu lepakoiden kannalta tärkeitä ruokailualueita eikä todennäköisiä lisääntymis- ja levähdyspaikkoja tai tärkeitä siirtymäreittejä.

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

1.1.6 Maanomistus

Suunnittelualueen korttelialueet ovat pääasiassa yksityisessä omistuksessa. Yleiset alueet ovat Raahen kaupungin omistuksessa.

1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

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

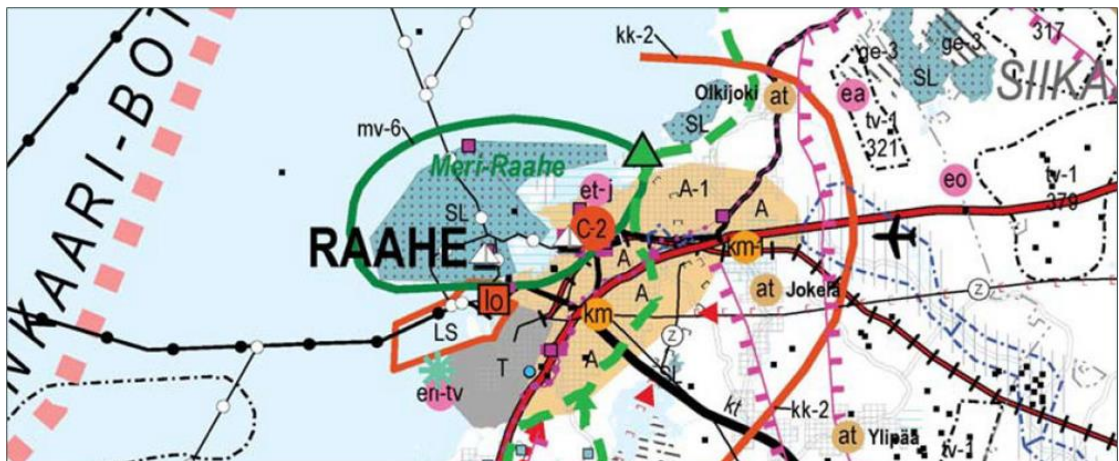
Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavan **taajama-alueelle A-1**. Merkinnän A-1 mukaisesti muun muassa yksityiskohtaisempiin kaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella 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 arvokkaalle 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

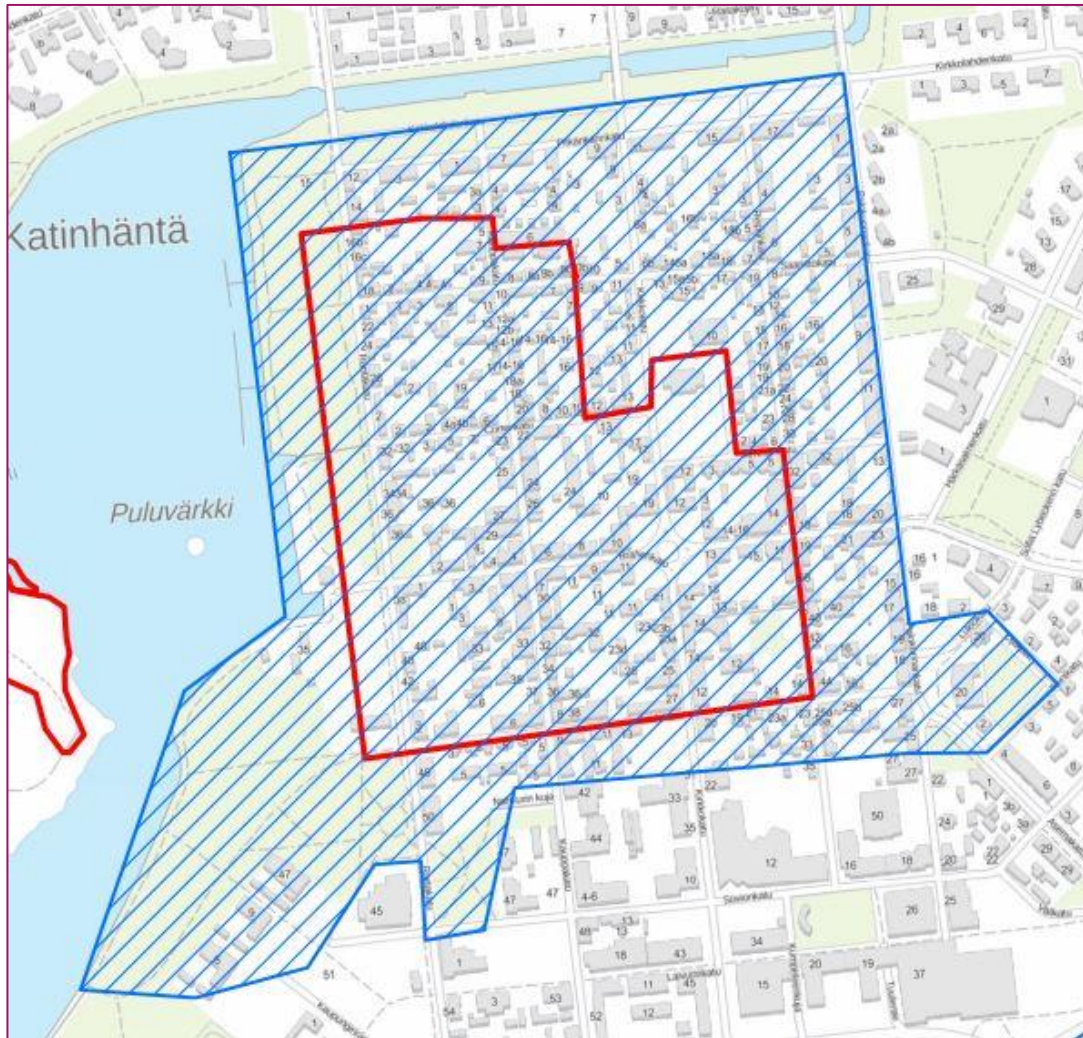
rakennustavaltaan maisemaan. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota selvityksessä *Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla, Pohjois-Pohjanmaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventointi* esitetyissä aluekuvauksissa selostettujen 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. Yksityiskohdaisemmassa 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 virkistystyksen kehittämisen kohdealueelle (mv-6, Meri-Raah)**. Aluerajauksella osoitetaan ympäristöarvojen, matkailun ja virkistystyksen kannalta valtakunnallisesti ja kansainvälisesti merkittäviä aluekokonaisuuksia. Maakuntakaavassa Meri-Raahen kehittäminen perustuu saariston luonnonympäristön ja vanhan puukaupungin kulttuuriympäristön arvoihin sekä vetovoimaiseen kaupunkikulttuuriin.



Kuva 14. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmäkartasta. (Pohjois-Pohjanmaan liitto, 5.11.2018.)



Kuva 15. Taustakartan päällä näkyvät tasot ovat Museoviraston aluerajaukset kiinteät muinaisjäänne-
set (punainen) ja valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY (sininen). (Lähde:
MV, Paikkatietoaineisto)

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa *Raahen 2030, keskeisten taajama-alueiden osayleis-
kaava*. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yleiskaavan 11.4.2007 § 20. Yleiskaavassa
suunnittelualue on osoitettu aluevarausmerkinnöillä **AP = pientalovaltainen asun-
toalue**, **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. Lisärakentami-
nen edellyttää asemakaavan laatimista. **AP**-alueet on osoitettu merkinnällä **/s = alue,
jolla ympäristö säilytetään**. Merkinnän mukaan aluekokonaisuuden ja sen rakennus-
kannan suojelua koskevat kysymykset ratkaistaan asemakaavassa.

Merkinnällä **C** osoitetut alueet varataan Raahen kaupunkiseutua ja sen vaikutusalue-
ella palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palve-

luille ja hallinnolle, keskustaan soveltuvalle asumiselle 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 Raahen rajalla Koulukadun varressa tiivistäminen/ eheyttäminen on ympäristökuvan soveltamisesta 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 maisematyöluva. Suunnittelualueen läpi kulkee ajoneuvoliikenteen kulkuväylä ja *virkistysreitti* yhteystarvemerkinä.

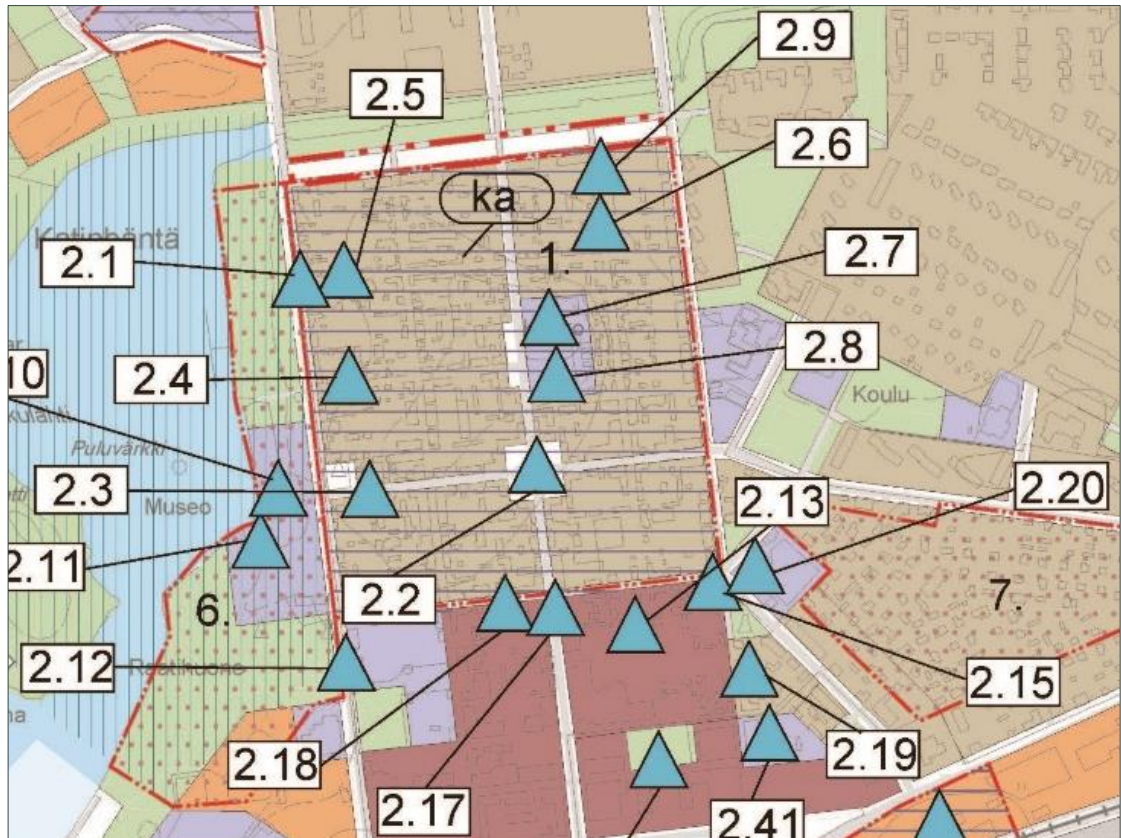
Suunnittelualue on pääosin valtakunnallisesti tai paikallisesti arvokas alue.

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

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



Kuva 16. Ote yleiskaavan karttalehdestä 1. (© Raahen kaupunki, 2007)



Kuva 17. Ote yleiskaavan karttalehdestä 2. (© Raahen kaupunki, 2007)

Voimassa oleva asemakaava

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

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: Pekkatorin 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 mainittuihin asemakaavoihin liittyy samaan ajankohtaan sijoittuva 2. kaupunginosan korttelin 6 tontteja 14, 15, 16 ja 17 koskeva asemakaavan muutos (Akm 109), joka on hyväksytty KV 20.1.1988 ja vahvistettu 16.9.1988. Asemakaavanmuutos koskee vahvistetun asemakaavan asuinrakennusten (A-1), asuinkerrostalojen (AK, AK-1), asuinpientalojen (AP-1), asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL, AL-1), yleisten rakennusten (Y-1), hallinto- ja virastorakennusten (YH-1), kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten (YK-1, YK-1/s, YK-2) korttelialueita sekä puisto- (VP), leikkikenttä- (VK), ohjeellista palstaviljely- (RP) ja katualueita. Kirkkotarha on merkitty alueena, jolla ympäristö säilytetään (/s).

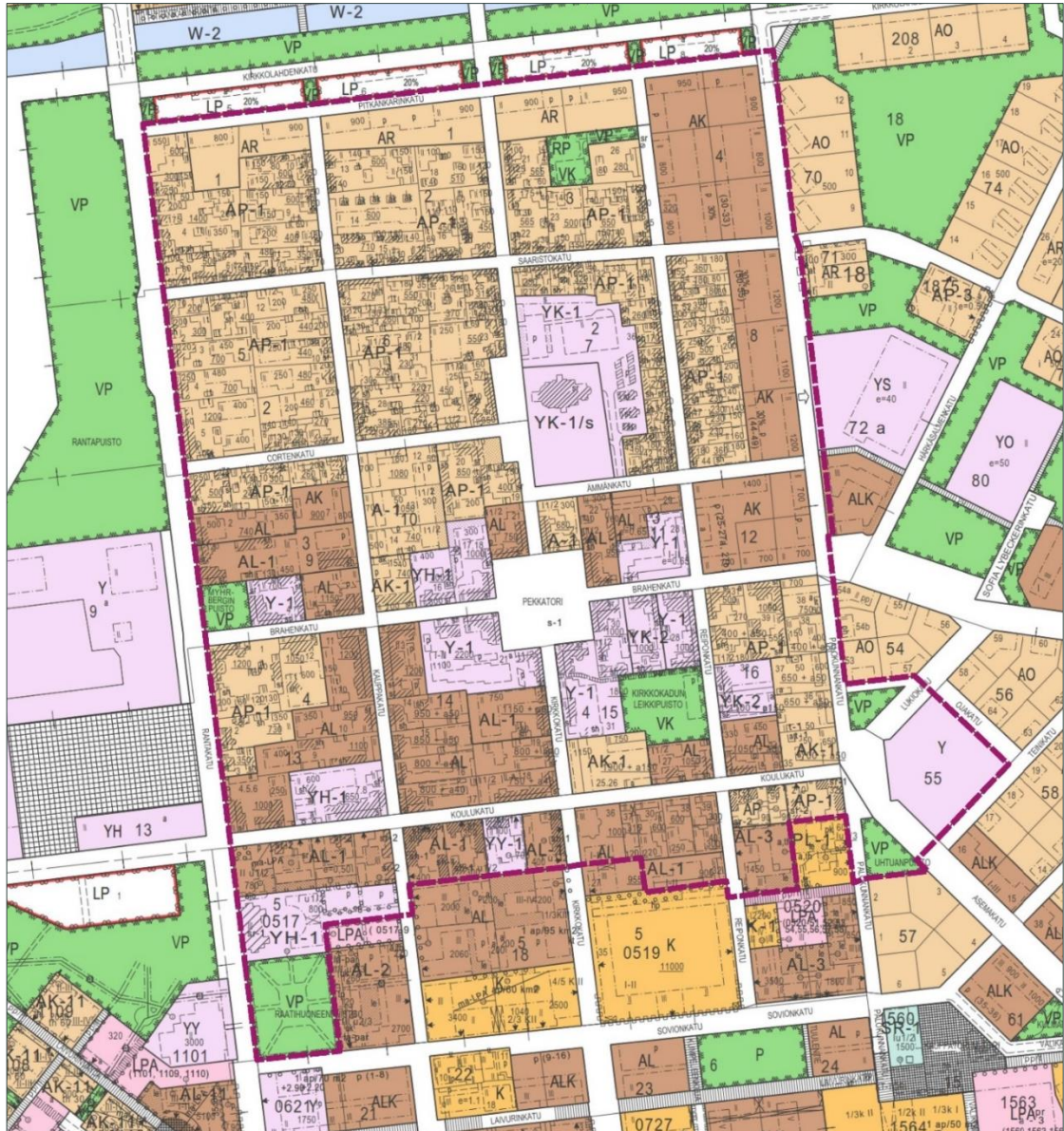
Osalla aluetta on vielä voimassa kaupungin taajama-alueen laajentumisvaiheisiin liittyvät asemakaavat Raahen kaupungin asemapiirros (Ak 2), Raahen kaupungin XVIII -

XX kaupunginosien asemapiirros (Ak 13), Raahen kaupungin XVIII, XIX ja XX kaupunginosa, Lehmiraanta, asemapiirros (Ak 33) ja Raahe, Lehmiraanan ja Vilpünkankaan 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 kaupunginosat, asemakaavan muutos (Ak 41) on vielä voimassa osalla katualuetta sekä suunnittelualueen pohjois- ja itäreunan kortteleissa. Ak 41 on hyväksytty KV 29.6.1966 ja vahvistettu 31.1.1967. Asemakaavanmuutos koskee vahvistetun asemakaavan rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten (AR), asuinkerrostalojen (AK, ALK), yleisten rakennusten (Y) ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten (YS) korttelialueita sekä puisto- (VP) ja katualueita.

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

Alueelle on laadittu uudempia asemakaavanmuutoksia, jotka on hyväksytty vuoden 2005 jälkeen. Uudempia kuin 13 vuotta ovat kaavat **Raatihuoneen korttelin asemakaavan muutos (Akm 182)**, **5. kaupunginosan korttelin 18 asemakaavan muutos (Akm 183)** ja **Liikekeskustan korttelin 20 asemakaavan muutos (Akm 184)**. Akm 182 on hyväksytty KV 13.2.2008. Akm 183 on hyväksytty KV 2.6.2004 ja edelleen KHO 31.12.2005. Akm 184 on hyväksytty KV 14.12.2009. Asemakaavanmuutos koskee lisäksi voimassa olevan asemakaavan *pientalojen (AP-1)*, *asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL-1, AL-3)*, *hallinto- ja virastorakennusten (YH-1)*, *kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten (YY-1)* korttelialueita sekä *puisto- (VP)* ja *katualuetta*. Myös niiden osalta asemakaavan merkinnät tulee tarkistaa tasapuolisesti vastaamaan Vanhan kaupungin alueen rakentamiselle asetettavia tavoitteita sekä muutosten osalta vastaamaan nykytilannetta. **Korttelin 71, tontti 8 asemakaavan muutos (Akm 223)** on hyväksytty KV 25.3.2013. Kaava-alueella oleva osa Palokunnankadun katualuetta liitetään laadittavan kaavan alueeseen asemakaavatilanteen selkiyttämiseksi.

Suunnittelualueella on vuodesta 2014 alkaen ollut vireillä **Akm 229: Raahen kaupungin 3. kaupunginosan korttelin 9 tontin 12 asemakaavan muutos (Bio Huvimyllyn tontti)**. Akm 229:n osalta suunnittelukysymykset ratkaistaan nyt laadittavalla asemakaavanmuutoksella.



Kuva 18. Ote Raahen kaupungin ajantasa-asemakaavasta asemakaavanmuutosalueella. Suunnittelualueen rajaus on merkitty kuvaan purppuralla katkoviivalla. (© Raahen kaupunki)

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 Raahen, 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 on korvannut *Pikkulahden asemakaava ja asemakaavan muutos (Akm 240)*, joka on tullut voimaan 4.8.2020.

Rakennusjärjestys

Raahen seutukunnan rakennusjärjestys on astunut voimaan 3.1.2011 annetulla kuu-
lutuksella. Rakennusjärjestyksen päivittäminen on parhaillaan käynnissä.

Rakennuskiellot

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

Ehdollisella rakennuskiellolla kielletään 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 MRL 171 § mukaisesti hyväksyttävien maankäyttöllisin perustein voidaan lupa rakentamiselle tai toimenpiteelle hyväksyä poikkeamismenettelynä ehdollisen rakennuskiellon estämättä.

Suojelupäätökset

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

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

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat, jotka ovat tulleet voimaan tai ovat suunnitteilla

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

Alueelle lähtökohtavaiheessa laaditut tai aikaisemmat selvitykset, muun muassa tehdyt inventoinnit.

Kaavoituksen valmisteluvaiheessa on laadittu seuraavat selvitykset:

- Kaupunkikuvallinen selvitys (9.1.2021)
- Rakennusoikeus- ja mitoitustarkastelu 19.1.2021
- Liikenneselvitys 16.9.2021
- Rakennetun ympäristön inventointi 11/2021
- Kasvillisuus selvitys 23.10.2020
- Kasvillisuus selvityksen täydennys, 7/2021
- Lepakkoselvitys 5.4.2022

2 Työn vaiheet

2.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

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

2.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos perustuu vuoden 2018 kaavoitusohjelmaan.

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

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

2.3 Osalliset

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

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

2.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

KH 12.2.2018 § 27	Kaavoitusaloite on hyväksytty kaavoitusohjelmassa.
KELA 11.12.2018 § 127	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS, 3.12.2018) hyväksyminen ja kaavoituksen vireilletulopäätös. Ehdollisen rakennuskiellon esittäminen KH:lle.
KH 14.1.2019 § 5	Ehdollisen rakennuskiellon asettaminen asemakaavamuutoksen alueelle.
19.1.2019	Kuulutus vireilletulosta ja ehdollisen rakennuskiellon asettamisesta.
28.2.2019	Viranomaistyöneuvottelu käynnistyvästä kaavoitusprosessista.
26.2.2020	Aloitustaiheen viranomaisneuvottelu.
1.6.–31.7.2020	Asukaskysely avoimena verkossa.
20.8.2020	Kutsutyöpaja yrittäjille, luottamushenkilöille ja virkahenkilöille.
6.11.2020	Viranomaistyöneuvottelu asemakaavoituksen selvityksistä.
9.2.2021	Viranomaistyöneuvottelu luontodirektiivilajien selvityksistä (lepakot ja putkilokasvit).
KELA 10.11.2020 § 105	Tarkistetun ja täydennetyn OAS:n esittely.
KELA 10.11.2020 § 106	Ehdollisen rakennuskiellon jatkamisen esittäminen KH:lle.
KH 23.11.2020 § 324	Ehdollisen rakennuskiellon jatkaminen.
25.1.2021	Asemakaavoitusprosessin esittely kaupungin valtuutetuille.
22.5.2021	Infotilaisuus ja teematyöpaja 1, etänä verkossa.
12.5.–31.7.2021	Kaavakävely avoimena verkossa.
30.9.2021	Infotilaisuus ja 2. teematyöpaja. Elinkeinot ja toiminta Wanhassa Raahessa
24.5–27.5.2022	Rakennussuojelu ja asuminen. Paikkatietopohjainen verkkokysely kiinteistöjen kehittämismahdollisuuksista.
2.6.2022	Suunnittelutilanteen ja verkkokyselyn tulosten esittely kaupungin kehittämislautakunnalle.

2.4.1 Käynnistäminen

Asemakaavanmuutos laaditaan kaupungin omasta aloitteesta. Asemakaavamuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu vuoden 2018 kaavoitusohjelmassa.

2.4.2 Vireilletulo

Kaavatyö on tullut vireille kuulutuksella 11.12.2018. Vireilletulosta on ilmoitettu paikallislehti Raahelaisessa, kaupungin nettisivuilla ja teknisen keskuksen ilmoitustaululla.

2.4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on kaavaselostuksen erillisliitteenä.

2.4.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavoituksen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 26.2.2020. Neuvottelua varten laadittiin tarkennettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Lähtöselvitykset käytiin läpi viranomaistyöneuvottelussa 6.11.2020. Luontoselvitystarpeista sovittiin viranomaistyöneuvottelussa 9.2.2021.

Viranomaisilta pyydetään lausunnot asemakaavan muutoksen valmistelu- ja ehdotusvaiheessa.

2.5 Teematyöpajat

2.5.1 Aloitusvaiheen osallistaminen

Asemakaavan aloitusvaiheessa järjestettiin kolme erilaista osallistamista.

Asukaskysely, 1.6. - 31.7.2020

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

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

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

Wanhan Raahen elinkeinotyöpaja 20.8.2020

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

Viranomaistyöneuvottelu 6.11.2020

Kokouksen tarkoituksena oli käydä läpi Vanhan kaupungin asemakaavan päivitetty aikataulu ja selvitykset. Kokoukseen osallistuivat Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen, Pohjois-Pohjanmaan liiton ja museon lisäksi Raahen kaupungin asiantuntijoita ympäristövalvonnasta, rakennusvalvonnasta, kehittämiskeskuksesta ja kaavoituksesta. Neuvottelusta laadittiin erillinen kokousmuistio.

Yleisötilaisuus 15.12.2020

Vanhan kaupungin asemakaavoituksen (Akm 242) vuoden 2021 alussa käynnistyvään valmisteluvaiheeseen liittyvät osallistumismahdollisuudet esiteltiin etänä järjestetyssä yleisötilaisuudessa ti 15.12.2020 klo 18–19:30. Kaikille avoin infotilaisuus oli vapaasti seurattavissa ilman ennakoilmoittautumista ja tilaisuudessa oli mahdollista esittää kysymyksiä kaavoittajalle.

2.5.2 Valmisteluvaiheen osallistaminen

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

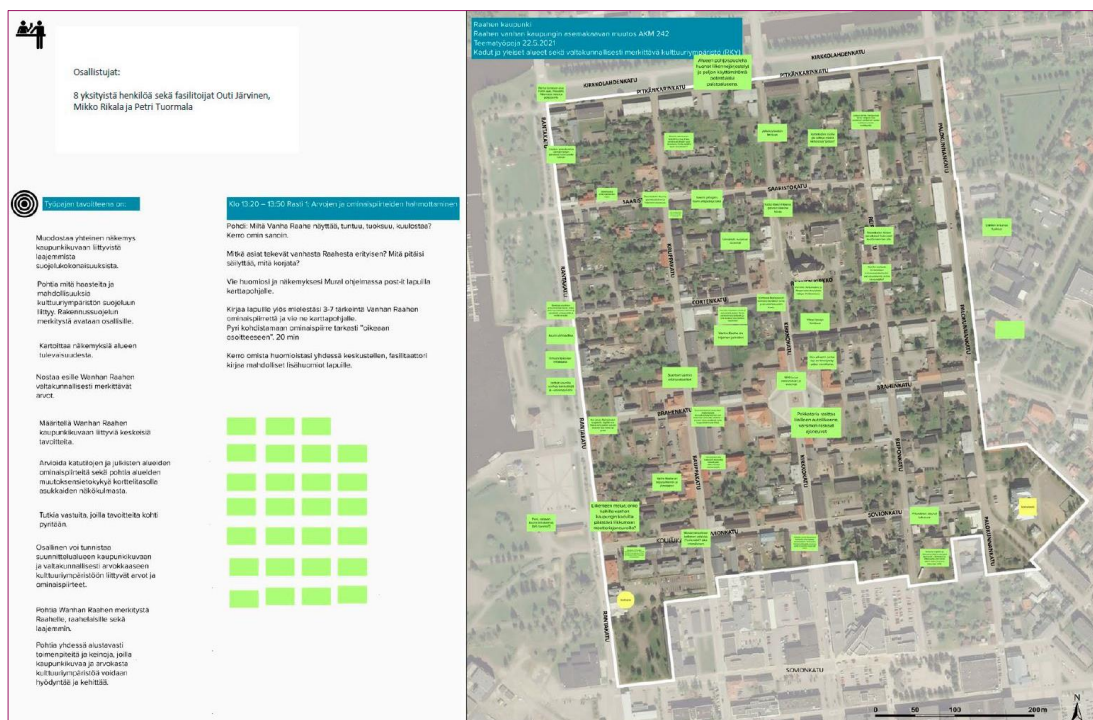
Asemakaavan valmisteluvaiheessa järjestettiin kaksi teematyöpajaa sekä yksi paikkatietopohjainen verkkokysely. Kaava-aineistojen virallisten nähtävilläolojen aikana järjestetään omat vastaavat yleisötilaisuudet asemakaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta.

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

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

Työpajan keskeisenä tavoitteena oli:

- Nostaa esille Raahen vanhan kaupungin valtakunnallisesti merkittävät arvot.
- Muodostaa yhteinen näkemys kaupunkikuvaan liittyvistä laajemmista suoje-lukokonaisuuksista.
- Arvioida katutilojen ja julkisten alueiden ominaispiirteitä sekä pohtia aluei-den muutoksensietokykyä korttelitasolla asukkaiden näkökulmasta.
- Pohtia vanhan kaupungin merkitystä Raahelle, raahelaisille sekä laajemmin.
- Pohtia mitä haasteita ja mahdollisuuksia kulttuuriympäristön suojeluun liit-tyy.
- Avata rakennussuojelun merkitystä osallisille.
- Määritellä alueen kaupunkikuvaan liittyviä keskeisiä tavoitteita.
- Pohtia yhdessä alustavasti toimenpiteitä ja keinoja, joilla kaupunkikuvaa ja arvokasta kulttuuriympäristöä voidaan hyödyntää ja kehittää.
- Kartoittaa näkemyksiä alueen tulevaisuudesta.



Kuva 19: Työskentelyalustana työpajassa toimi MURAL-pohja, joihin koottiin osallisten kommentteja suunnittelualueen eri osista.

Teematyöpaja 2 - Elinkeinot ja toiminta Wanhassa Raahessa (30.9.2021)

Työpajan tavoitteena oli:

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

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

Vahvuudet, heikkoudet, mahdollisuudet, uhat.. (Kauppakatu)

Mahdollisuudet

- Sisäpihojen potentiaali osana kaupunkitilaa
- Kauppakatu kehittämistoimenpiteiden pilottina ja esimerkkinä muille alueille.
- Kauppakatu-Brahenkadun luoteiskulmaan sijoittuvan kiinteistön hyödyntäminen; alueen kiintopiste vierailijoille
- Kaupungin tarjoamat pop-up -tilat, jossa uudet voisivat kokeilla toimintaa.
- Pienillä toimenpiteillä, kadun parannuksilla ja istutuksilla mahdollista saada viihtyisyyttä.

Uhat

- Ihmiset eivät löydä paikalle ja ymmärrä Kauppakadun ideaa.
- Löytyykö kiinnostuneita investoreita?
- Mahdollistaako kapea katumitoitus toiminnan laajentumisen kadulle?
- Lähiasukkaiden suhtautuminen Kauppakadun liiketoiminnan kehittämisestä? Melu, liikenne?
- Yrittäjien tasapuolinen kohtelu. Aiheuttaako Kauppakadun suosiminen pahaa mieltä muiden yrittäjien keskuudessa?
- Toimiliko liikenteen ohjaus, onko yksisuuntainen liikenne oikeaan suuntaan?



Kuva 20: Työpajassa pohdittiin mm. suunnittelualueen kehittämismahdollisuuksia eri alueilla.

Teema3: paikkatietopohjainen verkkokysely kiinteistöjen kehittämismahdollisuuksista.

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

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

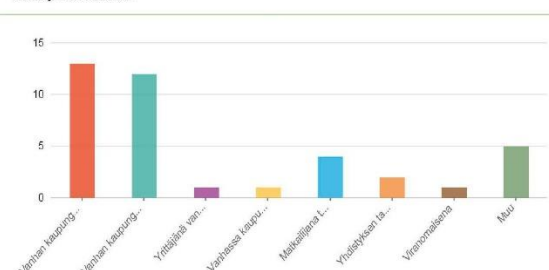
Kysely toteutettiin paikkatietopohjaisena verkkokyselynä, jossa kommentit ja kehittämisehdotukset oli mahdollista osoittaa kartalle. Kysely oli avoinna 25.4. –24.5.2022 välisen ajan.

Verkkokysely

- Oman kiinteistön kehittämismahdollisuudet (12 vastausta)
- Vanhan kaupungin yleiset kehittämismahdollisuudet / -tarpeet (21 vastausta).



Vastaajan taustatiedot



Vastaukset	Lukumäärä	Prosenttiosuus
Vanhan kaupungin asukkaana	13	56,52 %
Vanhan kaupungin kiinteistöomistajana	12	52,17 %
Yrittäjänä vanhassa kaupungissa	1	4,35 %
Vanhassa kaupungissa työskentelevänä	1	4,35 %
Matkailijana tai muuna vieraana vanhassa kaupungissa	4	17,39 %
Yritystieteen tai muun sidosryhmän edustajana	2	8,7 %
Viranomaisena	1	4,35 %
Muu	5	21,74 %

Kuva 21: Kiinteistöjen kehittämistavoitteet ja tarpeet. Ote verkkokyselyn tuloksista.

3 Työn tavoitteet

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

3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

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

Yleiskaavassa suunnittelualueen keskelle on merkitty Raahen laatukäytävä. Laatukäytävävyöhyke sisältää monipuolisia palveluja ja keskusta-asumista. Vyöhykkeestä pyritään muodostamaan kaupunkikeskustan julkisivu ja se vaikuttaa koko kaupungin imagoon. Ympäristöä eheytetään ja tiivistetään täydennysrakentamisen avulla. Toteutuksessa pyritään vetovoimaiseen sekä korkeatasoiseen kaupunkirakenteeseen ja -kuvaan. Vanhan Raahen alueella kulttuuriympäristöarvojen säilyminen on laatukäytävän keskeinen arvo.

3.1.1 Kaupungin asettamat tavoitteet

- Asemakaavan muutoksen tavoitteena on turvata alueen rakennusperinnön arvot ja edistää viihtyisää ja vetovoimaista asuinympäristöä tukevia laatutekijöitä.
- Asemakaavan muutoksella pyritään selkeyttämään ja yhtenäistämään täydennysrakentamiseen, korjaamiseen ja muutoksiin liittyvää ohjausta Vanhan kaupungin alueella.
- Säilyttää Vanha kaupunki elinvoimaisena nykyisellä asukasmäärällä
- Asemakaavalla pyritään luomaan puitteet uusien työpaikkojen ja erityisesti pienyritysten toimintaedellytyksille.
- Asemakaavalla mahdollistetaan nykyisten toimintojen ja palveluiden säilyminen sekä tuetaan uusien palveluiden syntymistä.
- Liikekeskustan palvelutarjontaa pyritään laajentamaan myös Vanhan kaupungin puukortteleihin.
- Ajoneuvoliikenteen ja kevytliikenteen reittejä kehitetään siten, että se muodostavat alueen mittakaavaan soveltuvan viihtyisän, toimivan ja turvallisen liikenneverkon.

3.1.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

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

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

3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

3.2.1 Osallisten tavoitteet

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

Seuraavassa on esitetty yhteenveto vuorovaikutuksen kautta saadusta palautteesta.

Aloituskysely

Asukaskysely, 1.6. - 31.7.2020

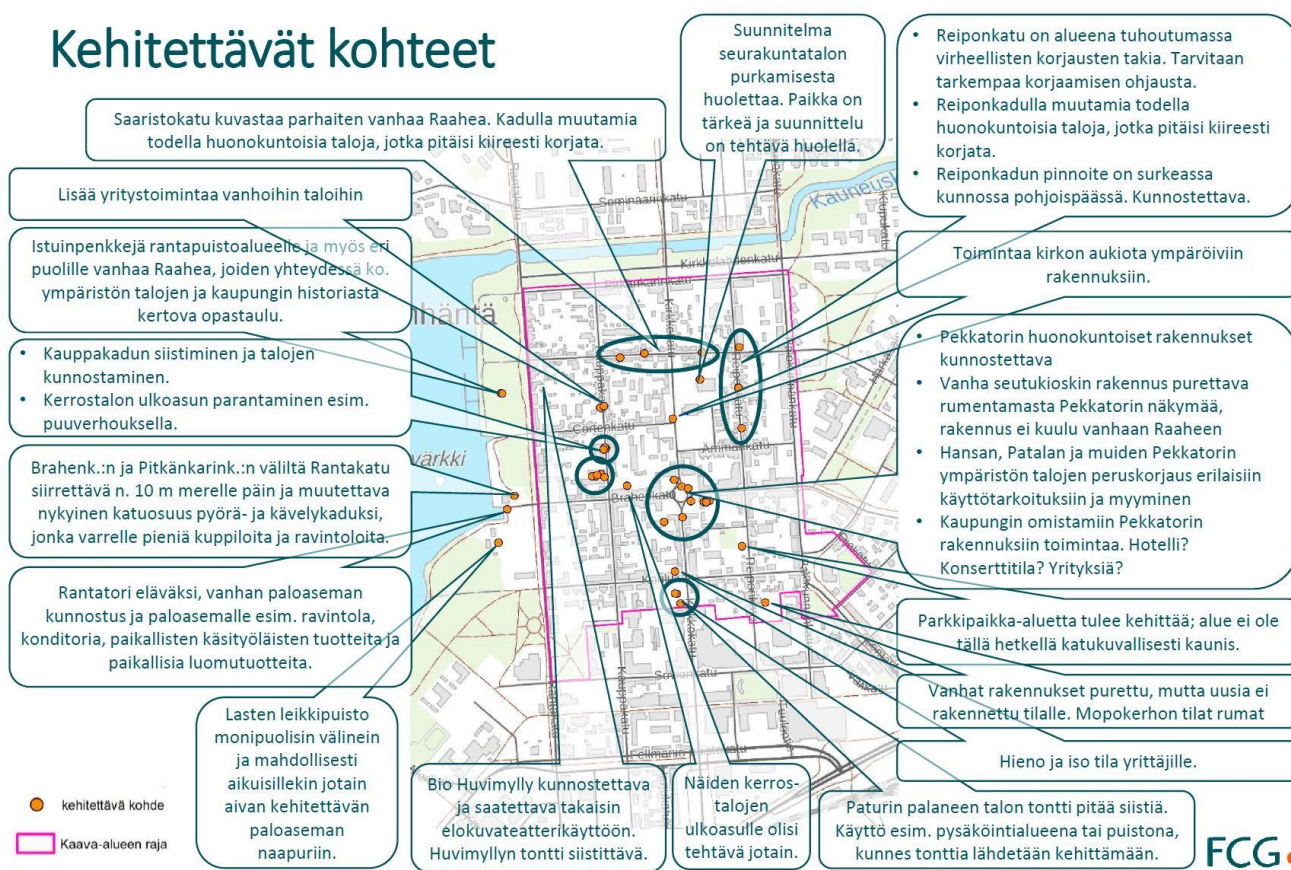
Kysely koostui viidestä osa-alueesta, joissa pyydettiin kertomaan omia näkemyksiä tai merkitsemään niitä kartalle. Osa-alueet olivat:

- Liikkuminen Raahen vanhassa kaupungissa
- Raahen vanhan kaupungin vetovoima
- Raahen vanhan kaupungin kehittäminen
- Raahen vanhan kaupungin elinkeinot
- Täydennysrakentaminen

Esille nousseita tavoitteita

- Verrattaessa nykyään käytettyjä liikkumismuotoja, pyöräily nousi esiin kulkuvälineenä, jolla haluttaisiin liikkua tulevaisuudessa enemmän, kun taas henkilöauton käyttöä haluttiin vähentää.
- Yleisimmin vastaajien keskuudessa mainittu kehittämisen kohde oli rakennusten korjaaminen.
- Myös esimerkiksi rakennusten suojelu ja palvelujen kehittäminen nähtiin tärkeäksi.
- Liikkumisympäristön kuten autoilun tai kevyen liikenteen mahdollisuuksien kehittämistä ei nähty kovin tärkeäksi.
- Suurimmiksi teemoiksi nousivat rakennuskannan kunnostaminen ja kaupunkikuvan kehittäminen. Lisäksi avovastauksissa otettiin myös usein kantaa palveluiden tarjontaan ja yrittäjien tukemiseen.
- Kysymys vanhan kaupungin täydennysrakentamisesta oli haastava; vain 38 vastaajaa (yht. 140 vastaajaa) oli ottanut kantaa kysymykseen. Vastanneiden mielipide lisärakentamisen tarpeesta jakautui hyvin tasaisesti puolesta ja vastaan.

Kehitettävät kohteet



Kuva 22: Ote asukaskyselyn yhteenvedosta

Wanhan Raahen elinkeinotyöpaja 20.8.2020

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

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

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

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

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

Valmisteluvaihe

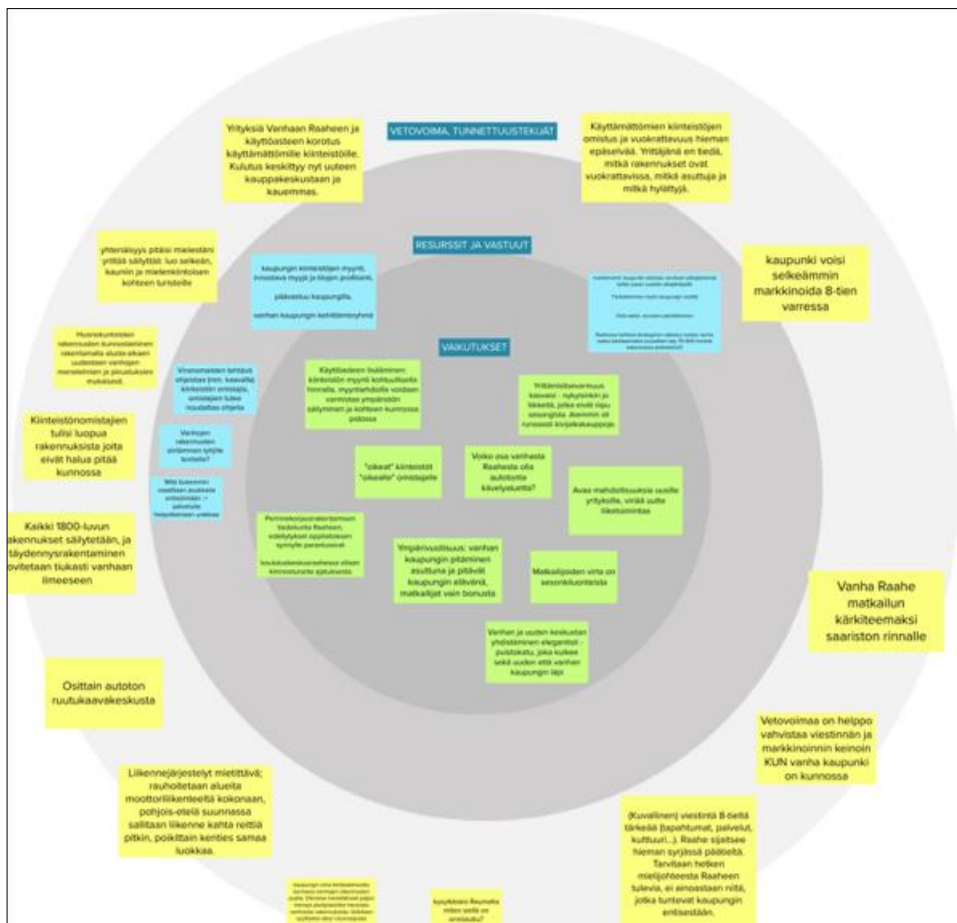
Työpaja 1, Kadut ja yleiset alueet sekä RKY-alue

Kaupunkikuvan ja kulttuuriympäristön näkökulma (poimintoja työpajan tuloksista):

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

Kaupunkikuvan ja kulttuuriympäristön näkökulma

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



Kuva 23: ote teematyöpajan työskentelyalustasta

Toimenpiteiden tavoitteelliset vaikutukset

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

Työpaja 2, elinkeinot ja toiminta Wanhassa Raahessa

Esille nousseita tavoitteita (palvelutarpeet)

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

Kehittämisideoita

- Pekkatorin hyödyntäminen erilaisissa tapahtumissa
- Mukulakiven osittainen palautus

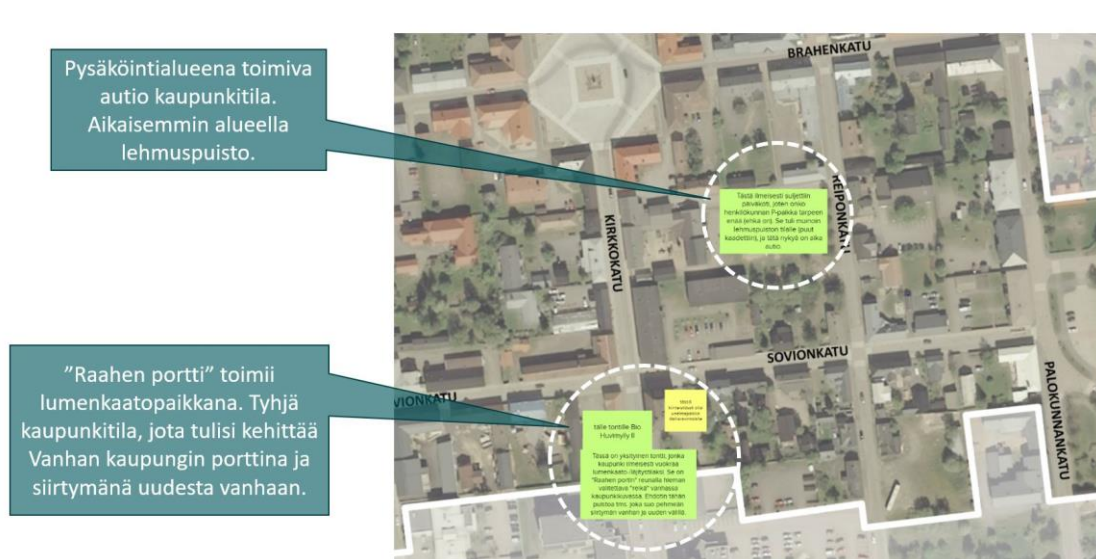
- Kaupunkisuunnistus
- Julkisten ulkotilojen valaistus
- Vuodenaikoihin ja teemoihin liittyvät tapahtumat
- Valokarnevaalit
- Puistoliiikunta
- Omatoimiset kävelykierrokset matkailijoille (esim. talojen seinissä QR-koodeissa tietoa historiasta)

Muita toiminta-ajatuksia

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



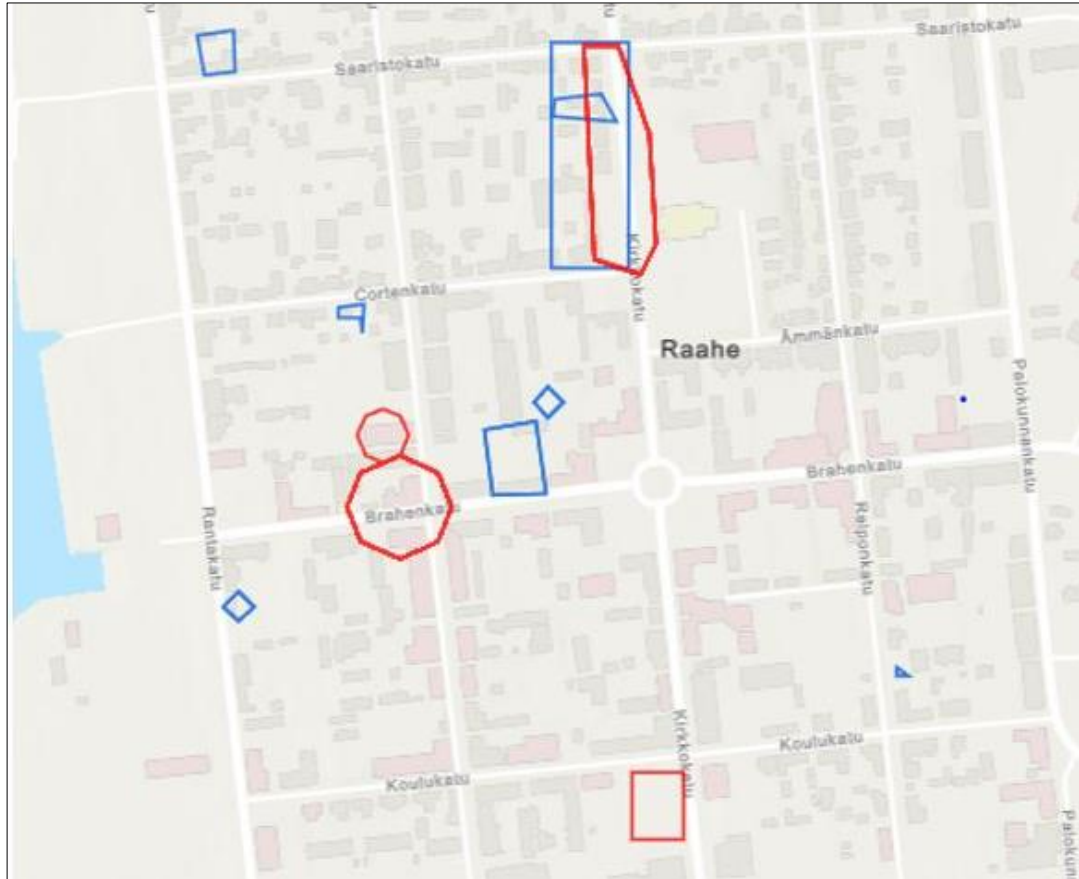
Kuva 24: ote työpajan tuloksista



Kuva 25: ote työpajan kehittämisideoista

Teema 3, rakennussuojelu ja asuminen

Työvaiheessa laadittiin paikkatietopohjainen verkkokysely kiinteistöjen kehittämismahdollisuuksista 25.4. –24.5.2022.



Kuva 26: Ote verkkokyselystä, jossa osallisilla oli mahdollisuus kohdentaa kaupunkiympäristön ja yksittäisten kiinteistöjen kehittämistarpeita karttapohjalle.

Poimintoja tuloksista ja osallisten tavoitteista

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

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

Verkkokyselyn kautta saatiin myös yksittäisiä kiinteistöjä koskevia kehittämissuhteita, jotka pyritään huomioimaan asemakaavan valmistelussa.

4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehtotarkastelu

4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

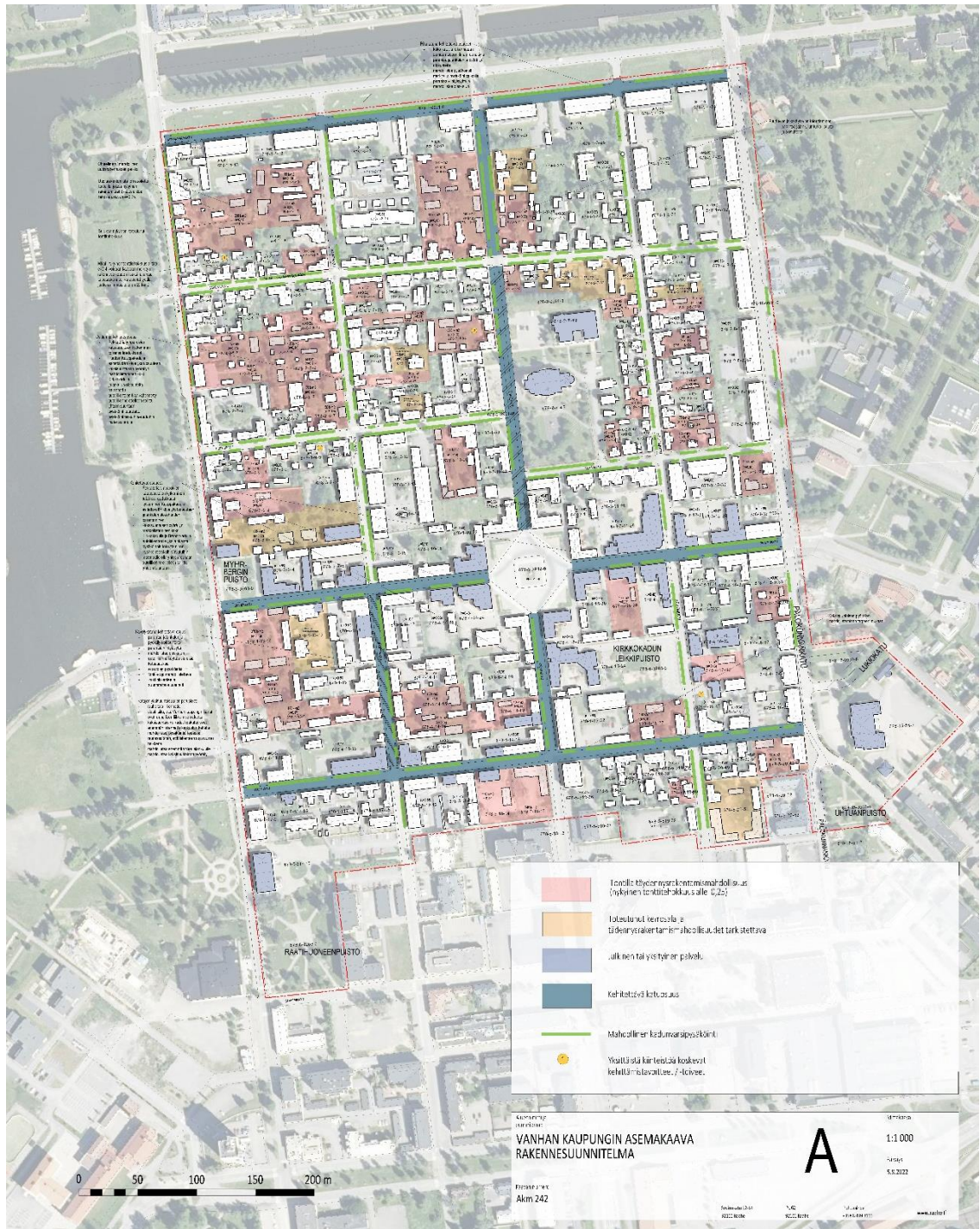
Aloituvaiheessa käydyn vuorovaikutuksen, työpajojen ja osallisilta saadun palautteen **pohjalta on laadittu asemakaavan rakennesuunnitelma, jossa on esitetty seuraavat asiat:**

4.1.1 Täydennysrakentamisen määrä ja mitoitusperiaatteet

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

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

Valmisteluvaiheessa laadittiin kaksi rakennesuunnitelmaa, jossa tarkasteltiin alueelle soveltuvaa täydennysrakentamisen määrää kahden eri tonttitehokkuuden avulla. Rakennusoikeus- ja mitoitusarkastelun avulla tunnistettiin tontit, joilla nykyinen rakennusoikeus alittaa $e=0,25$. Rakennesuunnitelmassa A näille tonteille osoitettiin jäljellä olevan rakennusoikeuden pohjalta täydennysrakentamista.



Kuva 27: Rakennesuunnitelma A, jossa on esitetty täydennysrakentamista tonteille, joiden rakentamistehokkuus jää alle $e=0,25$. (punaisella värillä)

Vastaavasti rakennesuunnitelmassa B täydennysrakentamista on osoitettu tonteille, joiden rakentamistehokkuus jää nykyisin alle $e=0,35$.



Kuva 28: Rakennesuunnitelma B, jossa on esitetty täydennysrakentamista tonteille, joiden rakentamistehokkuus jää alle $e=0,35$. (punaisella värillä).

4.1.2 Liikennejärjestelmän kehittämistoimenpiteet

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

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

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

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

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

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

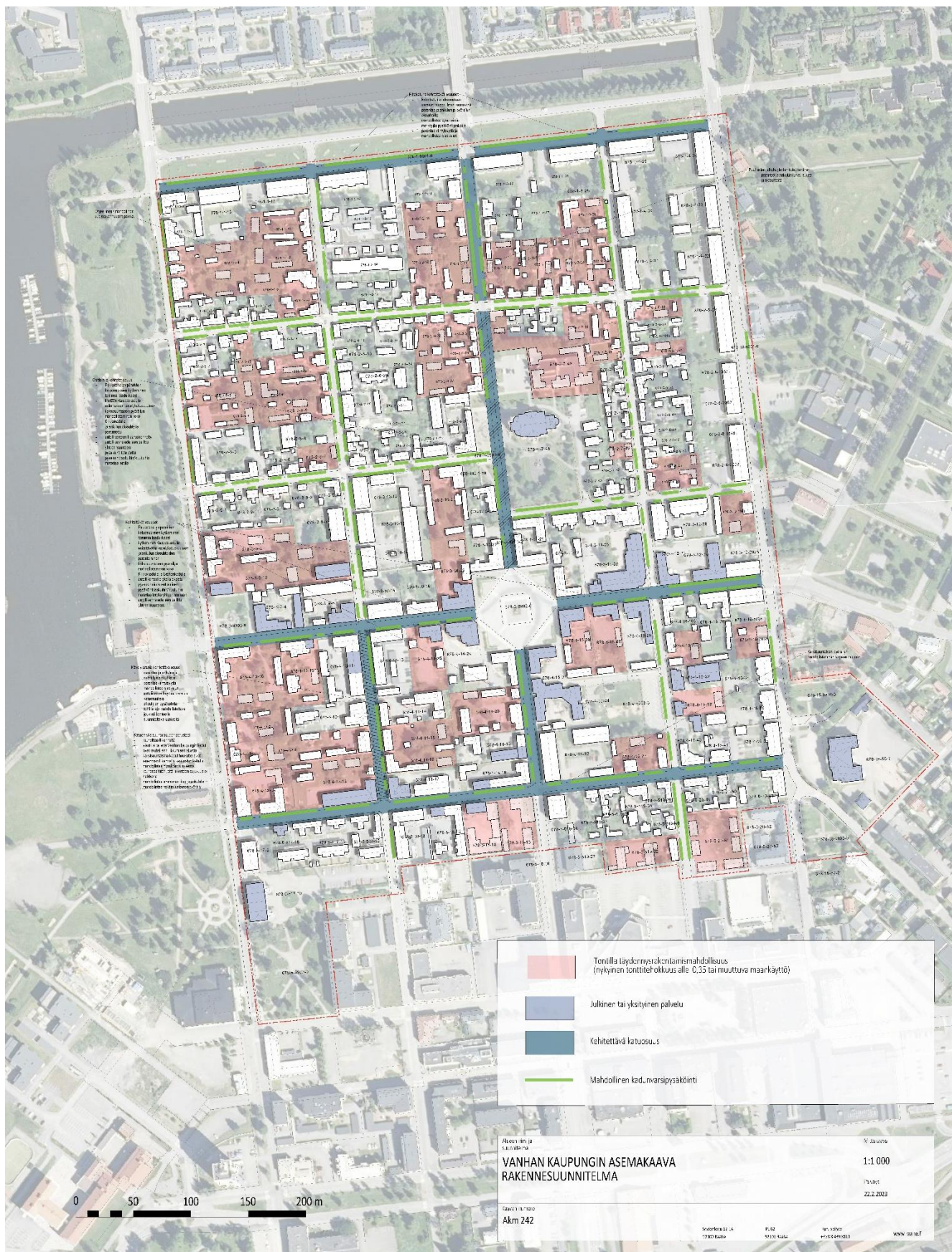
Yksisuuntaiset katuosuudet mahdollistavat enemmän tilaa jalankululle ja viestivät siitä, että Vanhan kaupungin kadut ovat rauhallisen liikkumisen aluetta. Kaksisuuntaiset kadut houkuttelisivat enemmän liikennettä keskustan kehältä.

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

4.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

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

Kaavaluonnoksen pohjana toimivassa täydennysrakentamissuunnitelmassa pihalueita ja kadun varteen jääviä aukkoja on täydennetty pienipiirteisellä ja ympäristöön soveltuvalla rakentamisella. Uudisrakentamisen lähtökohtana on olemassa olevan rakennuskannan mittakaava. Täydennysrakentamissuunnitelmassa on esitetty rakennusten ohjeellinen sijainti ja laajuus, joka tarkentuu tonttikohtaisesti kaavaprosessin edetessä mm. maanomistajilta saatavan palauteen pohjalta.



Kuva 29: Vaihtoehtojen pohjalta laadittu täydennysrakentamissuunnitelma, jossa on alustavasti esitetty uudisrakennusten määrä ja ohjeellinen sijainti tontilla.



Kuva 30: Ote täydennysrakentamissuunnitelmasta, jossa on alustavasti esitetty uudisrakennusten määrä ja ohjeellinen sijainti tontilla.



Kuva 31: Ote suunnittelualueen 3D-mallista. Täydennysrakentaminen on pyritty soveltamaan olemassa olevan puukaupunkiympäristön korttelirakenteeseen ja mittakaavaan. Uudisrakennusten ohjeellista paikkaa on kuvattu valkoisilla rakennusmassoilla.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Ensimmäisen vaiheen kaavaluonnoksessa ei ole esitetty rakennusoikeuden määrää kaavakartalla. Mahdolliset täydennysrakentamisen paikat on esitetty kaavakartalla edellisessä kohdassa 4 kuvatun vaihtoehtotarkastelun pohjalta.

Asemakaavan rakennusoikeuden määrää tarkennetaan seuraavassa vaiheessa kaavaluonnoksesta saadun palautteen pohjalta.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Asumiseen varatut alueet

AP-1

Pelkästään asumista varatut korttelialueet (AP-1) on osoitettu pääosin alueen pohjoisosaan Cortenkadun ja Ämmänkadun pohjoispuolelle voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti. Asumiseen varatuille korttelialueille voidaan sijoittaa myös esimerkiksi työ-, liike-, versta- ja varastotiloja mutta niiden osuus tontin rakennusoikeudesta on rajattu enintään 30 %.

AK-1

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

AL-1

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

A-1

Alueen keskivaiheilla, toteutuneisiin kerrostalokortteleihin on osoitettu A-1-merkintä, joka mahdollistaa nykyisen rakennuskannan uusimisen ja korjaamisen. Kaava-merkinnällä pyritään mahdollistamaan korttelialueille tulevaisuudessa myös muita rakennustyyppisiä, kuten pienkerros, rivi- ja paritaloja, kytkettyjä pientaloja sekä erillispientaloja.

Rakennussuojelualue SR-1

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

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

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

Yleisten rakennusten korttelialueet

YY-1

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

YH-1

Raatihuoneen ja Keskuskoulun korttelialueet on merkitty hallinto-, opetus- ja virastorakennusten korttelialueiksi. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen tonttia koskevien lupahakemusten ratkaisemista.

Y-1

Brahenkadun ja Reiponkadun kulmaukseen sijoittuvat korttelialueet on osoitettu asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialueiksi, joihin voidaan sijoittaa liike-, työ-, myymälä-, ja kokoustiloja.

YK-1

Raahen kirkon korttelialue sekä Reiponkadun varteen sijoittuva helluntaiseurakunnan korttelialue on merkitty kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi merkinnällä YK-1.

5.2.2 Suojelumerkinnot

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

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY)

Suunnittelualue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY). Rajaus perustuu Museoviraston laatimaan inventointiin, jonka perusteella on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaat rakennetun kulttuuriympäristön alueet.

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

Vanhan kaupungin asemakaavassa koko suunnittelualue on merkitty RKY-alueeksi. Kaavamääräykseen on kirjattu myös RKY-alueen rakentamista tarkentavia määräyksiä, joilla ohjataan alueen rakentamista, kuten julkisten katutilojen rakentamistapaa.

Kiinteä muinaisjäännös. Raahen vanha-asemakaava-alue.

Osa asemakaava-alueesta on suojeltu muinaismuistolaillla. Kaavakartalle on rajattu suojelupäätöksen perusteella kiinteä muinaisjäännösalue (sm), jolla alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen tai muu siihen kajoaminen on kielletty ilman muinaismuistolain (295/63) mukaista lupaa. Tätä aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Tämän lisäksi maanpinnan tason alapuolelle kohdistuvien toimenpiteiden ja mahdollista uutta rakentamista koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen kanta, jotta voidaan arvioida edellyttävätkö suunnitelmat arkeologisia tutkimuksia.

Kolmiomerkinnät vka-1 ja vka-2

Asemakaavassa on osoitettu rakentamista ja kaupunkikuvaa ohjaavia kolmiomerkintöjä eri osa-alueille.

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

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

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

Yleiset määräykset

Kaavassa on annettu koko aluetta koskevia yleisiä määräyksiä, jotka koskevat mm. rakennuslupamenettelyn yhteydessä laadittavia suunnitelmia sekä lausuntomenettelyä. Yleisten määräysten keskeinen tavoite on korostaa museoviranomaisten roolia uudisrakentamisen arvioinnissa. Kaavamääräysten mukaan sr- tai sh-merkinnällä varustetun rakennuksen kohdalla ei lupa-asiaa saa ratkaista ennen kuin museoviranomaiselle on varattu tilaisuus lausunnon antamiseen.

Yksittäisten rakennusten suojelumerkinnät

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

srs-merkinnät

Rakennussuojelu- tai kirkkolailla suojellut rakennukset on osoitettu srs-merkinnällä. Näihin rakennuksiin kuuluvat Raahen vuonna 1912 valmistunut kirkko sekä sen piha-piiriin liittyvät kolme kirkkokellaria.

sr-1-merkinnät

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

Rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä tarkoitettua lupaa. Rakennuksen tai sen osan purkamiseen, 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 värityksen olennainen muuttaminen.

Erityisestä syystä (MRL 171§) voidaan poikkeamisena sallia, että säilyvän rakennuksen ullakolle saa toteuttaa huonetiloja rakennusoikeuden tai kerrosluvun sitä estämättä. Ullakkorakentamisen yhteydessä rakennuksen runkoon tai kattoon ei saa tehdä uusia valoaukkoja.

sr-2-merkinnät

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

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

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

sr-3-merkinnät

Asemakaavassa on osoitettu erikseen myös 1900-luvun puolivälin jälkeen valmistuneet rakennukset sr-3-merkinnällä. Myöskään näitä rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä tarkoitettua lupaa. Laajennus-, korjaus- ja muutostöiden tulee olla rakennukseen ja ympäristöön soveltuvia.

st-merkinnät

Rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeät talousrakennukset on osoitettu st-merkinnällä. Erityisestä syystä (MRL 171§) voidaan poikkeamisena sallia rakennuksen käyttötarkoituksen muutos.

Rakennusta ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä tarkoitettua lupaa. Laajennus-, korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennusten rakennustaiteelliset, historialliset tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta merkittävät arvot säilyvät.

sh-merkinnät

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

Täydennysrakentaminen

Asemakaavassa on osoitettu mahdollisia täydennysrakentamisen paikkoja ohjeellisella **su-merkinnällä**. Uudisrakentamisen yhteydessä tulee rakennuslupahakemuksessa osoittaa, että rakennus sopeutuu massoitteeltaan, julkisivumateriaaleiltaan ja väriykseltään ympäristöönsä.

Osa-alueita koskevat suojelumääräykset

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

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

Näiden lisäksi Raahen kirkon korttelialueelle on osoitettu /s-merkintä, jonka mukaan kyseessä on rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä aluekokonaisuus, jonka suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kulttuurihistoriallisiin arvioihin.

5.2.3 Muut alueet

Pysäköinti

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

Asemakaavassa on osoitettu myös kaksi autopaikkojen korttelialuetta LPA-merkinnällä. Raahen kirkon pohjoispuolelle sijoittuva LPA-alue on varattu seurakunnan ja kirkon tarpeisiin. Toinen LPA-alue sijoittuu Kirkkokadun leikkipuiston viereen, jossa se palvelee tontin 31 pysäköintiä (päiväkodin tontti).

Puistot ja viheralueet

Alueelle sijoittuvat puistot ja viheralueet on merkitty kaavassa lähivirkistysalueeksi (VL) tai puistoksi (VP). Kaupunkiympäristöön näkyvästi liittyviä puistoalueita (VP) ovat

Raatihuoneenpuisto, Myhrberginpuisto sekä Keskuskoulun molemmin puolin sijoittuvat pienet viheralueet.

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

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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

Rakennusoikeus ja korttelirakenne

Asemakaavassa alueen rakennusoikeutta pienennetään merkittävästi voimassa oleviin kaavoihin nähden, mikä mahdollistaa Vanhan kaupungin pienipiirteisen korttelirakenteen säilymisen.

Tällä hetkellä voimassa olevien asemakaavojen yhteenlaskettu kerrosala on 113 407 k-m², josta on toteutunut n. 85 427 k-m².

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

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

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



Kuva 32: Ote 3d-mallista

Kaupunkikuvalliset vaikutukset

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

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

Asemakaavassa on annettu yksityiskohtaisia määräyksiä mm. rakennusten mittakaavasta, massoittelemasta, värityksestä sekä julkisivu- ja katemateriaaleista. Myös julkisten kaupunkitilojen toteutuksesta, kuten valaisintyypeistä, kadunkalusteista sekä muista teknisistä varusteista on annettu erillisiä määräyksiä. Asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydentää lisäksi erillinen rakentamistapaohje, millä turvataan, että asemakaavan mahdollistamalla uudis-, täydennys- tai korjausrakentamisella ei ole kielteisiä vaikutuksia alueen kaupunkikuvaan.

5.3.2 Vaikutukset alueen yrityksiin ja palveluihin

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

Asemakaavassa on osoitettu näiden katualueiden varteen korttelialueita, joissa sallitaan asumisen lisäksi monipuolisia toimintoja, kuten liike- ja toimistorakentamista sekä työ-, myymälä-, kokoustiloja. Kaavaratkaisulla tuetaan nykyisten palveluiden

laajentumis- ja kehittämismahdollisuuksia sekä luodaan uusille palveluille ja yrityksille mahdollisimman hyvät puitteet sijoittua Vanhan kaupungin keskustaan.

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

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

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

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

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

Alueelle sijoittuu myös Raahen seudun hyvinvointikuntayhtymän ylläpitämä päivätoimintakeskus sekä varhaiskasvatuksen ja nuorisotoimiston tiloja. Suunnittelualueen itäreunaan sijoittuu Raahen keskuskoulu, joka on noin 250 oppilaan alakoulu ja siellä toimivat kaupungin musiikkiluokat 3–6.

Kaavaratkaisussa on turvattu palveluiden säilymisedellytykset rakennusten käyttötarkoitusta vastaavilla aluevarausmerkinnöillä sekä rakennuskohtaisilla kerrosalamerkinnoillä sekä tutkittu mahdolliset laajentamis- ja lisärakentamismahdollisuudet kiinteistökohtaisesti.

5.3.3 Liikenteelliset vaikutukset

Asemakaavan mahdollistama täydennysrakentaminen tulee olemaan maltillista ja alueelle on mahdollista sijoittaa yksittäisiä täydennysrakennuksia, jolloin uudisrakentamisen kokonaismäärä jää vähäiseksi suhteessa alueen nykyiseen kerrosalaan. Siten myös täydennysrakentamisen uudet liikennetuotokset jäävät maltillisiksi, eivätkä Vanhan kaupungin liikennemäärät kasva merkittävästi. Uudet liikennetuotokset ovat samankaltaisia kuin alueen nykyisen vastaavan maankäytön liikennetuotokset. Tunnetut täydennysrakentamispaikat jakautuvat lisäksi eri kortteleihin, jolloin niiden tuottama liikennekin hajautuu tasaisesti Vanhan kaupungin liikenneverkolle. Täydennysrakentaminen ei muuta alueen liikenteen suuntautumista juurikaan. Suunnittelualueen katuverkko on ruutukaavarakenteen takia hyvin kattava, eikä katuyhteyksien lisäämiselle ole tarvetta.

Pysäköinti

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

Liikenteen toimivuus

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

Jalankulku ja pyöräily

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

Pyöräilyn salliminen molempiin suuntiin yksisuuntaisilla Kirkkokadulla ja Brahenkadulla helpottaisi pyöräilyä Vanhan kaupungin alueella ja kehittäisi katuja jalankulun ja pyöräilyn pääverkon reiteiksi. Kaksisuuntaisen pyöräilyn salliminen parantaisi myös saavutettavuutta sekä pyöräiliikenteen kilpailukykyä autoliikenteeseen nähden ja lyhentäisi nykyisiä pyöräiliikenteen matkoja.

Joukkoliikenne

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

5.3.4 Sosiaaliset vaikutukset

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

Asemakaavaratkaisu on perustunut aktiiviseen osallistamiseen sekä sen kautta tunnistettuihin alueen nykyisiin vahvuuksiin. Kaavaratkaisulla tuetaan historiallisen ja pienipiirteisen ympäristön suojelua ja täydennysrakentamisesta ja mahdollistetaan kiinnostavat puitteet esimerkiksi erilaisille kulttuuritoiminnoille, käsityöläisyydelle ja yksilölliseen asumiseen. Asemakaava ja siihen liittyvä prosessi lisää osaltaan myös

kulttuuriympäristön suojeluun liittyvää tietoa, korjausrakentamisen ja rakennussuojelun kulttuuria sekä vahvistaa sosiaalisen yhteenkuuluvuuden tunnetta.

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

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

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

5.3.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

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

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

Lisäksi kaavamääräysten mukaan nykyistä puustoa ja perinnekasvillisuutta tulee mahdollisuuksien mukaan säästää ja täydentää ympäristöön soveltuvilla istutuksilla, millä on myönteisiä vaikutuksia viherympäristön säilymiseen.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Asemakaavan kaavamerkinnot ja -määräykset on esitelty kaavakartalla.

5.5 Nimistö

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

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaava-alueelle laaditaan rakentamistapaohje, joka tuodaan nähtäville ja hyväksytään yhdessä asemakaavaehdotuksen kanssa. Rakentamistapaohjeessa huomioidaan muun muassa alueelle vuonna 1986 talonrakentajille laaditut ohjeet (liite 3), aiempien asemakaavojen sisällöt sekä vuonna 2000 asemakaavoitusta tukemaan laaditut selvitykset.

7 Liitteet

Liite 1: Otteita 3d-mallista

Liite 2: Raahen Vanha kaupunki, Ohjeita talonrakentajille, 1986

Liite 1: Otteita 3d-mallista

Sivu korvataan liitteellä pdf:ssä.

Liite 2: Raahen Vanha kaupunki, Ohjeita talonrakentajille (1986)

Sivu korvataan liitteellä pdf:ssä.