

Kaavoitusohjelma 2025

26.11.2024



Kehittämislautakunta 26.11.2024 § 151
Kaupunginhallitus 2.12.2024 § 317





Kaavoitusohjelma 2025

Sisällysluettelo

1	<i>Esipuhe</i>	3
2	<i>Kaavoitusprosessi</i>	4
2.1	Kaavoitusohjelma	7
3	<i>Maakuntakaavoitus</i>	8
3.1	Hanhikiven maakuntakaava	9
3.2	Pohjois-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava	9
3.3	Maakuntakaavan uudistaminen	10
4	<i>Yleiskaavoitus</i>	11
4.1	Jatkuva yleiskaava.....	11
4.2	SSAB:n tehdasalueen laajennuksen osayleiskaava.....	13
4.3	Pitkäkarin osayleiskaava.....	14
4.4	Maanahkiaisen merituulivoimapuiston osayleiskaava	16
4.5	Raahen sataman osayleiskaava	18
4.5	Nikkarinkaarron tuulivoimapuiston laajennuksen osayleiskaava	20
4.6	Seljänsuunmatala läntisen merituulivoimapuiston osayleiskaava.....	21
4.7	Raahe-Pyhäjoki merituulivoimapuiston osayleiskaava.....	22
4.8	Raahen pohjoisen ranta-alueen osayleiskaava	23
4.9	Jokelankylän osayleiskaava	24
4.10	Pirttiniemen osayleiskaava.....	25
5	<i>Yleissuunnitelmat ja selvitykset</i>	26
5.1	Koko kunnan alueen rakennuspaikkojen mitoitustarkastelu.....	26
5.2	Kaavoitushinnaston selvitystyö	26
5.3	Raahen keskustaajaman pysäköintivyöhyketarkastelu	27
5.4	Vanhan kaupungin rakennustapaohje	27
5.5	Ryhti-hanke.....	28
5.6	Raahen sataman yleissuunnitelma	28

6	Asemakaavoitus	29
6.1	SSAB:n tehdasalueen laajennuksen asemakaava (Akm 250)	29
6.2	Varvin itäosan asuinalue, asemakaavanmuutos (Akm 243)	30
6.3	Länsi-Kalkan teollisuusalue (Akm 249).....	31
6.4	Palonkylän alueen liikennejärjestelyiden asemakaavoitus.....	32
6.5	Pitkäkarin itäosan asemakaava (Akm 218b)	33
6.6	Pattijärven teollisuuspuiston asemakaava ja asemakaavan muutos (Akm 233)	34
6.7	Mikonkarin matkailuasemakaavan laatiminen	35
6.8	Merikadun rannan asemakaavanmuutos	36
6.9	Antinkankaan entisen vesilaitosalueen asemakaava	37
6.10	Pirttiniemen asemakaava.....	38
6.11	Vihannin ratapihan asemakaavanmuutos ja laajennus (Akm 228)	39
7	Vuonna 2024 lainvoimaiseksi tulleet yleis- ja asemakaavat	40
7.1	SSAB:n tehdasalueen asemakaava (Ak 248)	40
8	Valmistuneet selvitystyöt	41
8.1	Vihannin teollisuus- ja yritystonttien selvitystyö	41
8.2	Junnilanmäen yleissuunnitelma	41
9	Asemakaavatilanteen ajanmukaistaminen	42
9.1	Asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointi	42
9.2	Vanhan Kaupungin asemakaavamuuotos (Akm 242)	43
9.3	Miljoonaperän asemakaavan ajanmukaistaminen.....	45
9.4	Velkaperän asemakaavan ajanmukaistaminen	46
9.5	Lapaluodon asuntoalueen asemakaava	47
9.6	Lampinsaaren kaivoskylän asemakaava	48
10	Kaavoituksen muut työtehtävät	49
10.1	Neuvottelut ja kokoukset.....	49
10.2	Kaavojen kuulemismenettelyt.....	49
10.3	Lausunnot.....	49
10.4	Rakentajien ohjaus.....	49
	Yhteystiedot	50

1 Esipuhe

Käsillä on valtuustokauden 2021–2025 viimeinen kaavoitusohjelma. Tämän saa perinnöksi tuleva, ensi keväänä valittava uusi Raahen kaupunginvaltuusto. Tämä kertoo jatkuvuudesta. Latu uusille taivaltajille on avoinna, ja heidän on helppo ryhtyä toimeen ja perehtyä kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen maailmaan tämän vuoden 2025 kaavoitusohjelman kautta. Suosittelenkin perehtymään tähän huolella, sillä tässä ohjelmassa kerrotaan niistä kaupunkimme kannalta merkittävistä kaavoitushankkeista jotka ovat käynnissä, tai jotka ovat tulossa teille uusille valtuutetuille sangen pian uranne alussa eteen.

Kaupungin maankäytön suunnittelu, eli kaavoitus, on jokaisen kunnan monopoli. Me raahelaiset siis itse täällä päätämme siitä, miten kaupunkiamme kehitämme sekä miten ja mihin suuntaan sitä rakennamme. Kaavoituksen onnistuminen vaikuttaa aina meidän asukkaiden viihtyvyyteen. Onkin tärkeää, että vuoropuhelu kuntalaisten, päättäjien ja kaavoituksesta vastaavien virkhenkilöiden kanssa sujuu kitkatta. Kuluneiden vuosien aikana kaavoituksessa onkin kehitelty monia tapoja kaupunkilaisten mielipiteiden kuulemiseen. Toivoisin teidän tulevien valtuutettujen olevan aktiivisesti mukana kaavoituksen järjestämissä tilaisuuksissa. Niissä tapaa paitsi valtavan määrän omasta kaupungista kiinnostuneita ihmisiä, niin tulee myös vakuuttuneeksi siitä, että meillä on ollut täällä Raahessa hyvä tuuri kaavoituksen ammattitaitoisen henkilökunnan rekrytoinnissa. Mitä aktiivisemmin päättäjänä olet mukana kaavoituksen prosesseissa, sitä varmemmin huomaat luottavasi tämän kaavoitustiimin osaamiseen ja ammattitaitoon.

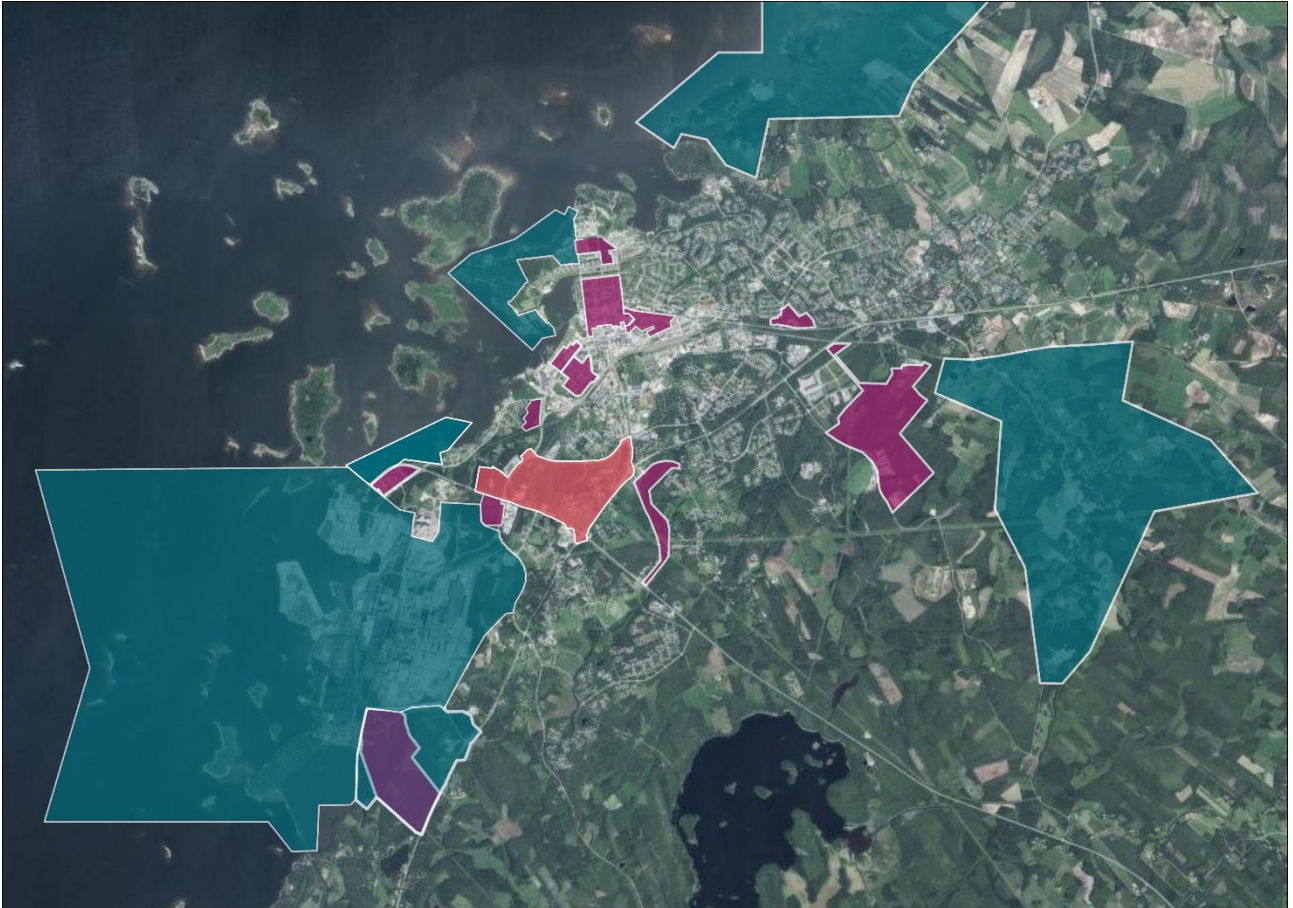
On vain harvoja tilanteita, joissa kaavaan ei tule myös eriäviä mielipiteitä ja parannusehdotuksia. Prosessit ovat pitkiä ja niitä ohjailevat monet eri lait ja asetukset. Välillä tuntuu epäoikeudenmukaiselta, että esimerkiksi joku ”tulvariskiraja” vaikuttaa meidän omaan alueeseemme. Pohjois-Pohjanmaan museo sanoo välillä painavan sanasensa ja ELY:kin voi lausua siitä, onko kaikki alueen lepakot ja suojeltavat kasvit varmasti otettu huomioon. Ja se tietty linnunpesä, jota ei kaavakarttaan edes saa merkitä, onko huomioitu riittävän laajalla suoja-alueella? Kaavoituksen henkilökunta tekee kuitenkin erinomaista työtä ja harvoin täydentäviä selvityksiä kaavahankkeissa tarvitaan.

Myös tämän kaavoitusohjelman laatiminen lähtee laista: ”Maankäyttö- ja rakennuslain 7 § mukaan kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä (MRL 7 §).” Tosi tärkeä asiakirja siis. Toivottavasti tutustut siihen tarkasti.

Sen on laatinut meidän huipputiimimme: Raahen kaupungin kaavoitusyksikkö.

Raahessa, meidän kaupungissamme 14.11.2024
Kehittämislautakunnan puheenjohtaja Paavo Törmi

Paavo Törmi



Kuva 1. Raahen vuoden 2025 kaavoitusohjelman sisältämien asemakaava- ja osayleiskaava-alueiden sijainti ilmakuvassa, keskustaajaman ympäristössä. Asemakaavat violetilla ja osayleiskaavat turkoosilla värillä.

2 Kaavoitusprosessi

Maankäyttö- ja rakennuslaki määrittelee alueidenkäytön suunnittelun kaavajärjestelmän, suunnitteluprosessin sekä osallistumismahdollisuudet kaavoja valmisteltaessa.

Kaikilla kaavatasoilla on samankaltainen kaavoproessi. Eri kaavatasoja on kolme, on maakuntakaava, yleiskaava sekä asemakaava. Näistä yleis- ja asemakaava ovat kunnan laadittavia sekä hyväksyttäviä ja maakuntakaavan laatii ja hyväksyy maakuntaliitto. Kaikkea maankäytön suunnittelua Suomessa ohjaa valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Yleiskaavoitus toteuttaa kaupungin strategiaa ja ohjaa yleispiirteisesti asemakaavojen laatimista ja muuta tarkempaa suunnittelua. Raahessa kaupunginhallitus hyväksyy kaavoitusohjelman. Kaavat hyväksyy Raahen kaupunginvaltuusto.

Aloitusvaihe	Kaavahankkeen aloitusvaiheessa määritellään kaavatyön tavoitteet, arvioitu aikataulu ja lähtökohdat. Ne kerrotaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).
Luonnosvaihe	Kaavoittaja laatii lähtökohtien ja tavoitteiden perusteella kaavaluonnoksen. Luonnos asetetaan nähtäville, jotta kiinnostuneilla on mahdollisuus esittää luonnoksesta mielipiteensä ja tehdä parannusehdotuksia. Usein voidaan järjestää myös yleisötilaisuus.
Ehdotusvaihe	Kaavaluonnoksen pohjalta laaditaan kaavaehdotus, jossa otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon luonnosvaiheessa esille tulleet asiat. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja nähtävillä olon aikana ehdotuksesta voi jättää muistutuksen.
Hyväksyminen	Kun kaava on hyväksytty ja se on tullut voimaan, voidaan kaava-alueen toteuttaminen käynnistää.

Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus

Ympäristöministeriö käynnisti maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen keväällä 2018. Uudistus valmistellaan parlamentaarisesti ja siitä vastaa ympäristöministeriö. Uudistuksen päätavoitteita ovat hiilineutraali yhteiskunta, luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen, rakentamisen laadun parantaminen sekä digitalisaation edistäminen.

Uusi **rakentamislaki** tulee voimaan 1.1.2025. Uuden rakentamislain voimaantulon yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslaista kumotaan rakentamista koskevat luvut, ja jäljelle jäävän lain nimi muutetaan alueidenkäyttölaiksi.

Eduskunta on hyväksynyt rakentamislain 1.3.2023 ja vuoden 2024 aikana rakentamislakiin on laadittu korjaussarja Petteri Orpon hallituksen hallitusohjelman mukaiseksi. Korjaussarjan lakiesitys on annettu eduskunnalle 19.9.2024.

Laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä (431/2023) tuli voimaan 1.1.2024. Sen 5 §:ää (Rakennetun ympäristön tietojärjestelmään toimitettavat alueidenkäyttöä koskevat tiedot) sovelletaan kuitenkin vasta 1.1.2029. Käytännön tietojärjestelmätyötä käynnistetään Raahessa kaavoituksen RYHTI hankerahoituksella.

Alueidenkäyttölaki etenee kolmena eri lakivalmisteluna, alueidenkäyttölakina, yhdyskuntakehittämislakina sekä yhdyskuntarakentamislakina.

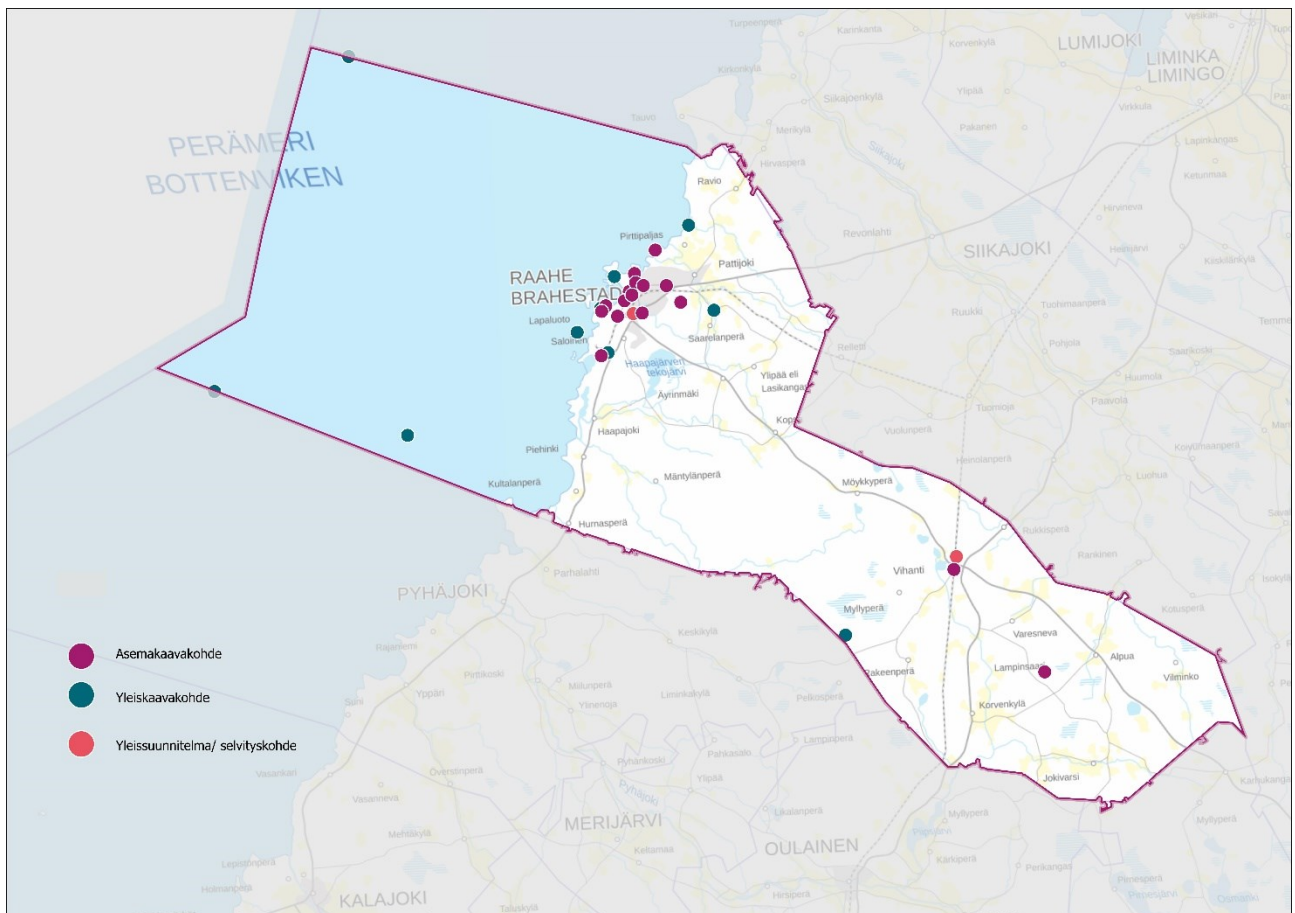
Alueidenkäyttölaki käsittelee valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, kaavoitusjärjestelmää sekä merialuesuunnittelua koskeva alueidenkäyttölaista on tavoitteena lakiesitys eduskunnalle kevään 2025 aikana.

Yhdyskuntakehittämislakia sekä yhdyskuntarakentamislakia valmistellaan yhtenä kokonaisuutena, kaavojen toteuttamista ja katujen kunnossapitoa käsittelevänä lakina.

Työ käynnistyi keväkaudella 2024. Kokonaisuus koskee kuntien maapolitiikkaa, tonttijakoa, katuja ja muita yleisiä alueita ja niiden kunnossa- ja puhtaanapitoa, kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamista, maan luovuttamista ja lunastamista, hulevesia, yleiskaavan ja asemakaavan toteuttamisesta johtuvaa korvausta sekä kehittämialueita koskevia säännöksiä.

2.1 Kaavoitusohjelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 7 § mukaan kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä (MRL 7 §).



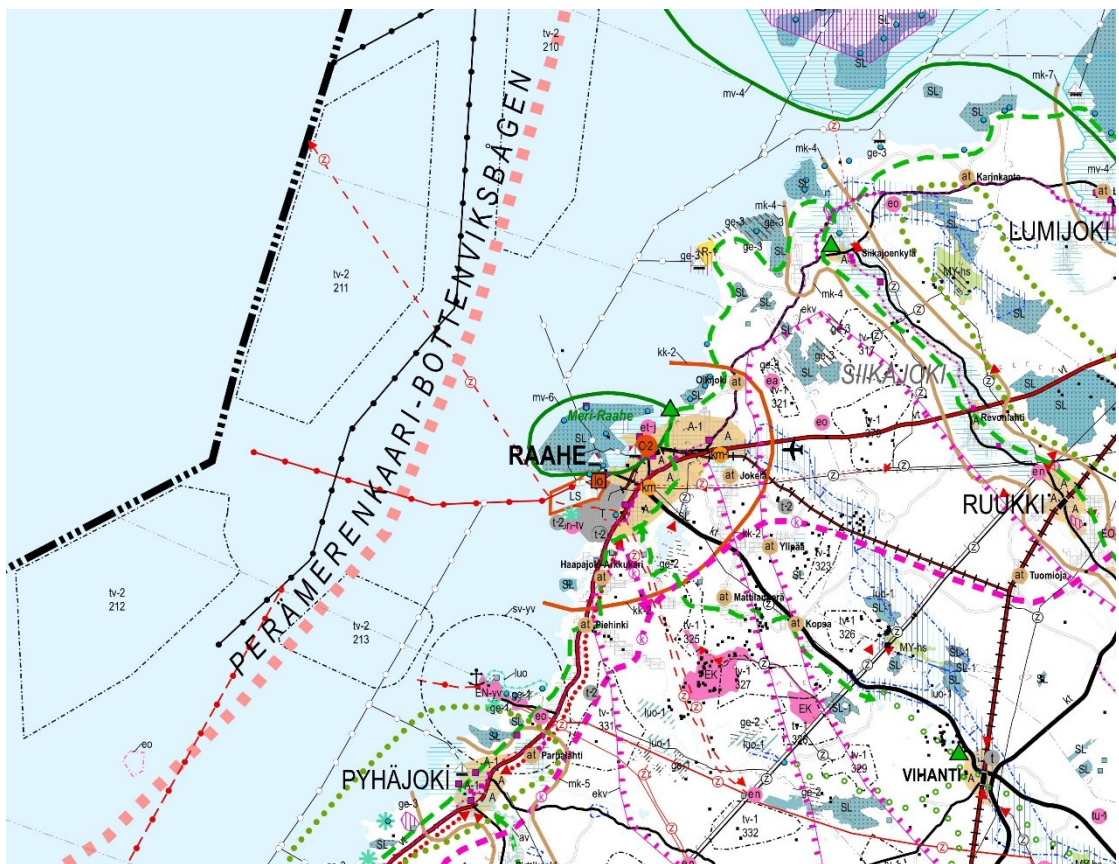
Kuva 2. Raahen vuoden 2025 kaavoitusohjelman kohteiden sijainti pisteinä taustakartalla.

3 Maakuntakaavoitus

Maakuntakaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen useampaa kuin yhtä kuntaa koskeva yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Maakuntakaavassa esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Aluevarauksia osoitetaan vain siltä osin ja sillä tarkkuudella kuin alueiden käyttöä koskevien valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden kannalta taikka useamman kuin yhden kunnan alueiden käytön yhteen sovittamiseksi on tarpeen. Maakuntakaavalla pyritään edistämään maakunnan strategista kehittämistä.

Maakuntakaavan laatii maakunnan liitto ja sen hyväksyy maakuntavaltuusto.

Maakuntakaavan keskeisin oikeusvaikutus on, että se on ohjeena laadittaessa tai muutettaessa kunnan yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Viranomaisen on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista. Maakuntakaavalla voidaan rajoittaa rakentamista erikseen määrätyillä alueilla.



Kuva 3. Ote uudistettujen maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta (tarkistettu 11.11.2024). Raase lähiympäristöineen.

Raahen alueella on tällä hetkellä voimassa neljä maakuntakaavaa

- Pyhäjoen ydinvoimalahanketta varten laadittu **Hanhikiven maakuntakaava**, joka on hyväksytty maakuntavaltuustossa 22.2.2010 ja vahvistettu ympäristöministeriön päätöksellä (YM2/5222/2010) 26.8.2010.
- **Pohjois-Pohjanmaan kokonismaakuntakaava:**
 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 2.12.2013 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015.
 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016.
 3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018 ja kuulutettu voimaan 6.11.2018 (MRL 201§). Korkein hallinto-oikeus on 17.1.2022 antanut päätöksensä 3. vaihemaakuntakaavan hyväksymisestä tehdyistä valituksista. KHO hylkäsi valitukset, 3. vaihemaakuntakaava on lainvoimainen.

3.1 Hanhikiven maakuntakaava

Hanhikiven ydinvoimamaakuntakaava on laadittu Pyhäjoen kunnanhallituksen ja Raahen kaupunginhallituksen sekä Fennovoima Oy:n esityksestä Hanhikivenniemelle sijoittuvaa ydinvoimalahanketta varten.

Hanhikiven ydinvoimamaakuntakaava hyväksyttiin maakuntavaltuuston kokouksessa 22.2.2010 ja vahvistettiin ympäristöministeriössä 26.8.2010. KHO hylkäsi hyväksymispäätöksestä tehdyt kaksi valitusta päätöksellään 21.9.2011 ja ydinvoimamaakuntakaava on tullut kuulutusten jälkeen lainvoimaiseksi.

Pyhäjoen kunta ja Raahen kaupunki ovat laatineet Hanhikiven alueelle ydinvoimalahankkeen edellyttämät osayleiskaavat ja asemakaavat, joita on valmisteltu samanaikaisesti maakuntakaavan kanssa.

3.2 Pohjois-Pohjanmaan kokonismaakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan kokonismaakuntakaavaa uudistettiin vaihemaakuntakaavoituksen periaatteella (MRL 27 §) vuosina 2009–2018, uudistamistyö sai lainvoiman tammikuussa 2022. Maakuntakaavan uudistamisen pohjaksi laaditut Pohjois-Pohjanmaan maakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (MAT) hyväksyttiin (maakuntahallituksessa 10.10.2011, 240 §. Tavoitteet laadittiin vuorovaikutteisessa yhteistyössä maakunnan kuntien, seutukuntien ja viranomaisten kanssa. Tavoitteiston lähtökohdina ovat olleet toisaalta valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet (VAT, aiempi uudistus voimaan 1.3.2009) ja toisaalta maakunnan omista erityistarpeista lähtevät maakuntasuunnitelman tavoitteet sekä voimassa oleva maakuntakaava ja sen laatimisen yhteydessä määritellyt tavoitteet. Lisäksi otettiin huomioon maakuntaohjelma ja maakunnan pitkän aikavälin strategiat, kuten ilmasto-, energia- ja liikennestrategiat. Kolmannen vaihemaakuntakaavan lainvoimaisuuden myötä Pohjois-Pohjanmaan kokonismaakuntakaava on kokonaan päivittynyt sekä Vaalan ja Himangan alueiden osalta Kainuun ja Keski-Pohjanmaan maakuntakaavat ovat kumoutuneet.

3.3 Maakuntakaavan uudistaminen

Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan laatiminen käynnistyi Maakuntahallituksen asettamalla kaavoitustyön tavoitteita, sisältöä ja vuorovaikutusta käsittelevä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä 11.10.2021 (§ 129).

Ilmastomaakuntakaava käsittelee koko maakunnan alueidenkäyttöä ja sen suunnitellut pääteemat ovat

- aluerakenne ja saavutettavuus,
- liikennejärjestelmä ja logistiikka-alueet,
- energiantuotanto, varastointi ja siirto sekä
- viherrakenne ja ekosysteemipalveluiden tarkastelu.

Maakuntakaavatyötä ohjaa maakuntahallitus. Lisäksi maakuntakaavan keskeisiä kysymyksiä käsitellään kuntien edustajista koostuvassa maakuntakaavoituksen neuvotteluryhmässä.

Energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan ehdotusaineisto on ollut julkisesti nähtävillä 23.9.–24.10.2024 välisenä aikana.

Kuvassa 4 on esitetty Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan työn eteneminen aikatauluna. Vaihemaakuntakaavan etenemiseen voi tutustua verkkosivulla <https://www.pohjois-pohjanmaa.fi/kehittaminen/maakuntakaava/ilmasto-maakuntakaava/>.

POHJOIS-POHJANMAAN ENERGIA- JA ILMASTOVAIHHEMAAKUNTAKAAVATYÖN TAVOITEAIKATAULU

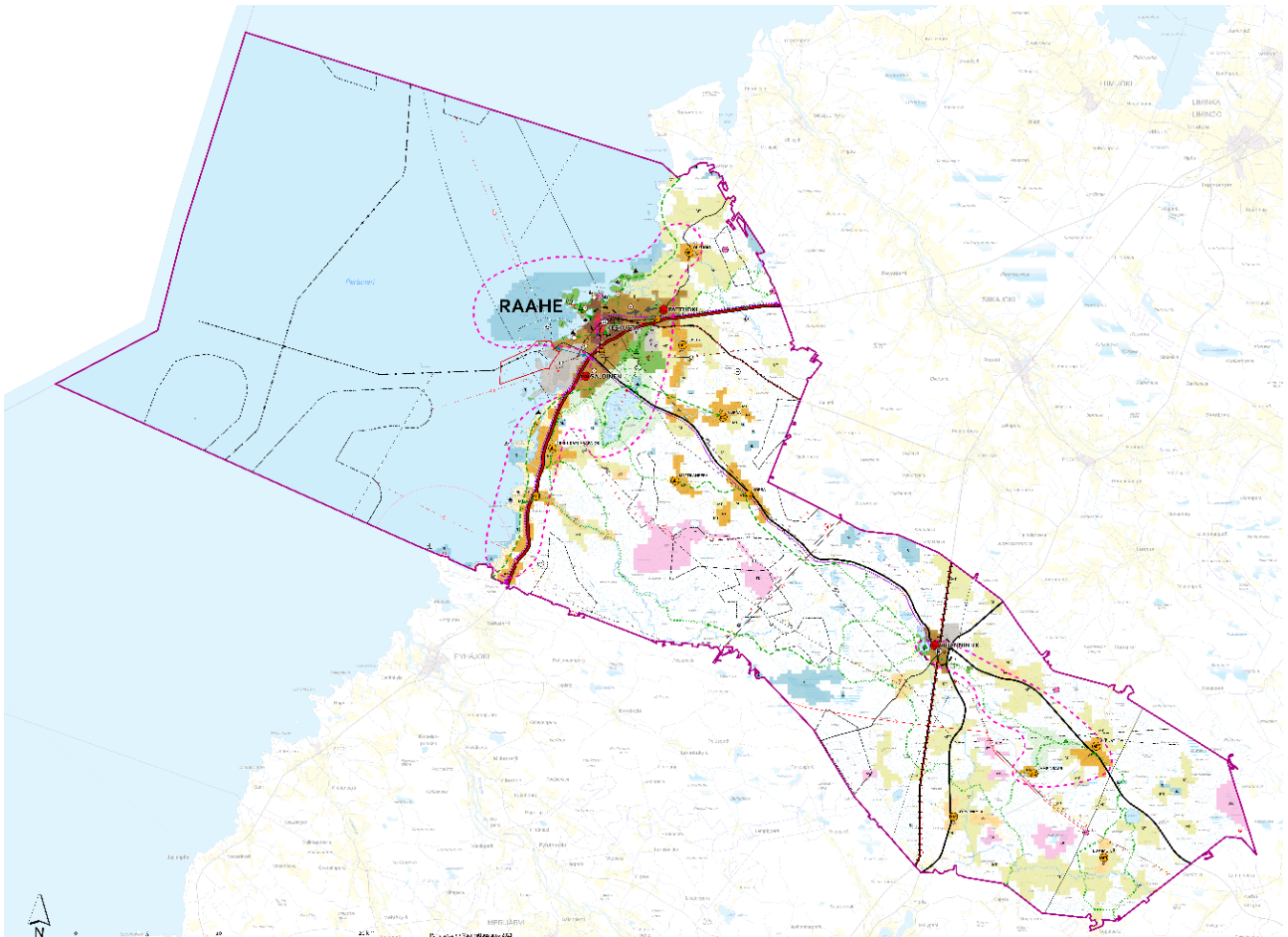
TAUSTASELITYKSIÄ, TYÖNEUVOTTELUITA	Valmisteluvaihe / PPL, S&OS	Lakipykälät (MRL ja MRA)	Päätöksenteko liitossa	Nähtävilläaikaajat ja alustava aikataulutus	
TAUSTASELITYKSIÄ, TYÖNEUVOTTELUITA	Aloitusvaihe: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) - Julkinen kuuleminen - Viranomaisneuvottelu (VON-1)	MRL 63 §, MRA 8 §, MRA 15 § (OAS)	MKH 11.10.2021 § 129	22.10.-3.12.2021	KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTIA (MRL 9 §, MRA 1 §)
	Vastineet (valmistelu S&OS)		MKH 14.3.2022 § 38		
	MRL 66 §, MRA 11 § (VON-1)	OAS, kuulemispalautte	6.4.2022 ←MKH/vast.		
	Valmisteluvaihe: Kaavaluonnos nähtävillä - Julkinen kuuleminen	MRL 62 § MRA 30 § Mieliapiteet, lausunnot	MKH 21.6.2022 § 97	8.8.-23.9.2022	
	Palautekooste ja yleisvastine > Vastineet	MKH 13.2.2023 § 129 > hyv. MKH 5.6.2023 § 90			
	Ehdotusvaiheen lausunnot: viranomaiset, MK-liitot, kunnat - Viranomaisneuvottelu (VON-2)	MRA 13 § (ei julkinen kuuleminen)	MKH 19.12.2023 § 178	10.1.-23.2.2024	
	MRL 66 §, MRA 11 § (VON-2)	17.6.2024	Ehdotusaineisto, vastineet	MKH 6.5.2024 § 85	
	Kaavaehdotus nähtävillä - Julkinen kuuleminen - Kansainvälinen kuuleminen	MRL 65 §, MRA 12 §; KV / MRL 26 a luku	MKH 17.9.2024 (§ 145)	23.9.-24.10.2024	
	Vastineet (valmistelu S&OS)	MKH	11/2024		
	Hyväksymisvaihe: Kaavaehdotuksen hyväksyminen maakuntaliitossa	MRL 31 § / MKH esittää hyväksyttäväksi	MKH	11 /2024	
MRA 94 § / Maakuntavaltuusto hyväksyy	MKV	9.12.2024			
Osallisilla valitusmahdollisuus maakuntavaltuuston hyväksymispäätöksestä	MRL 188 § / P-S HaO > jatkovalituslupahakemuskäsittely / KHO		30 vrk MKV § LV:sta		
Lausunto mahdollisista valituksista	MKH	2025			
Voimaantulokuulutus (MRA 93 §)	MRL 201 § / MKH-päätös, voimaan ilman lainvoimaa mikäli valituksia hyväksymispäätöksestä				
	Kaava voimaan lainvoimaisena (LV) valitusajan päätyttyä tai valitusten oikeuskäsittelyn jälkeen.				

Lakisääteisen (MRL, MRA) kaavaprosessin toteutuneet vaiheet on esitetty aikataulukaaaviossa mustalla värillä, suunnitellut valkoisella. Kaavoituspäällikkö Mari Miura Johanna Kuukasjärvi, 9.9.2024

Kuva 4. Energia ja ilmastovaihemaakuntakaavan eteneminen.

4 Yleiskaavoitus

4.1 Jatkuva yleiskaava



Kuva 5. Raahen Strategisen maankäytön suunnitelma (KV 21.10.2022 §125).

Raahen alueelle on laadittu Strategisen maankäytön suunnitelma (KV 31.10.2022 §125), jonka tavoitteena on ollut valmistella jatkuvaan yleiskaavoitukseen siirtymistä Raahessa.

Jatkuvan yleiskaavan valmistelua jatketaan niin, että uuden valtuustokauden alussa 2025 voidaan käynnistää ensimmäisen koko kuntaa koskevan yleiskaavan laadinta. Yleiskaava laaditaan valtuustokausittain kulloisenkin valtuuston päättämiä teemoja koskien.

Strategisen maankäytön suunnitelman laatimisen yhteydessä Raahen alueelta on laadittu paikkatietopohjainen nykytila-analyysi, joka mahdollistaa selvitystarpeiden kohdentamisen jatkuvassa yleiskaavatyössä kulloisenkin temaattisen kokonaisuuden osalta. Nykytila-analyysi on laadittu koko kunnan laajuudelta, huomioiden alueen ikärakenne ja väestön jakautuminen, liikennesuoritteet ja liikennevälinejakauma, ympäristön ominaisuudet, kulttuuriympäristö ja teollisuuden ja liikenteen kuormituksen

piirissä olevat alueet. Suunnitelmassa selvitetään viheralueiden jatkuvuus sekä hiljaiset ja pimeät alueet. Kunnan alueelta tunnistetaan elinkeinolliset keskittymät sisältäen muun muassa teollisuuden, maatalouden, energiantuotannon ja matkailun.

Jatkuvan yleiskaavoituksen tarkoituksena on nopeuttaa maankäytön suunnittelun reagointia koko kuntaa koskeviin ajankohtaisiin kysymyksiin. Jatkuva yleiskaavoitus kytkee myös edustuksellisen demokratian tiiviimmin maankäytön suunnitteluun tarjoten konkreettisen työkalun vaikuttaa kunnan maankäytön strategiseen suunnitteluun.

Jatkuvan osayleiskaavan laatimisen käynnistyttyä 2025 siirtyy osa kaavoitusohjelmassa nyt erillisinä projekteina olevia osayleiskaavoja jatkuvan yleiskaavan alle. Ajankohtaiset maankäytön suunnittelua edellyttävät kysymykset tullaan ratkaisemaan jatkuvan yleiskaavan piirissä valtuustokausittain.

4.2 SSAB:n tehdasalueen laajennuksen osayleiskaava



Kuva 6. SSAB:n tehdasalueen laajennuksen osayleiskaava-alue.

Suunnittelualue sijoittuu Raahen SSAB:n tehdasalueen eteläpuolelle osin tehdasalueelle, tehdasalueen eteläpuolella sijaitsevan Kuljunlahden vesialueelle sekä Kuljunlahden kaakkoispuolella sijaitsevalle Aunolanperän alueelle. Suunnittelualue ja siihen sisältyvä Raahen SSAB Europe Oy:n terästehdas sijaitsevat Pohjanlahden rannalla noin viisi kilometriä Raahen keskustasta lounaaseen. Terästehdas on toiminut paikalla 1960-luvulta alkaen.

Yleiskaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 169 ha. Suunnittelualue on pääosin SSAB:n omistuksessa. Osayleiskaavoitettavalla alueella on Raahen kaupungin lisäksi yksityisiä maanomistajia. Lisäksi suunnittelualueeseen sisältyy osa valtatie 8 tiealuetta (ELY-keskus).

Yleiskaavan laadinnan tavoitteena on luoda edellytykset SSAB Europe Oy:n Raahen tehdasalueen laajentamiselle ja kehittämiseksi. Tavoitteena on mahdollistaa vedyntuotantolaitoksen sekä sitä varten rakennettavan teollisuusalueen sisäisen infrastruktuurin, kuten liikenneyhteyksien, sähkönsiirtoverkon sekä putkilinjojen rakentaminen alueelle.

Kaupunginhallitus hyväksyi 8.4.2024 § 91 kaavoitusaloitteen. Kaavoitusprosessi käynnistyi kehittämislautakunnan asettaessa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävälle (KELA 20.8.2024 §95). Kaupunginhallitus (2.9.2024 § 221) päätti määrätä SSAB:n tehdasalueen laajennuksen osayleiskaavan suunnittelualueelle MRL 38 §:n mukaisesti rakennuskiellon ja MRL 128 §:n mukaisesti toimenpiderajoituksen osayleiskaavan laatimista varten. Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus ovat voimassa viisi vuotta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma esiteltiin kaikille avoimessa yleisötilaisuudessa 3.10.2024.

Osayleiskaavan laadinnasta johtuvat positiiviset yritysvaikutukset ovat merkittävät. Vaikutukset toteutuvat keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä.

4.3 Pitkäkarin osayleiskaava



Kuva 7. Pitkäkarin osayleiskaava-alue.

Suunnittelualue sijoittuu Raahen saariston ja kaupungin keskustan välittömään läheisyyteen, käsittäen Pitkäkarin ranta-alueen, osittain Pitkäkarin alueen, Raahen seminaarin (Kampusalue) ja Seminaarinrannan, Ilolinnan, Takarannan, Maijanpauhan, Iiläisen, Ulko-Fantin, Pursimajan ja venesataman alueen sekä näihin alueisiin välittömästi liittyvät vesialueet.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 114,4 hehtaaria, josta vesipinta-alaa noin 48,3 hehtaaria. Alue on kokonaisuudessaan Raahen kaupungin omistuksessa.

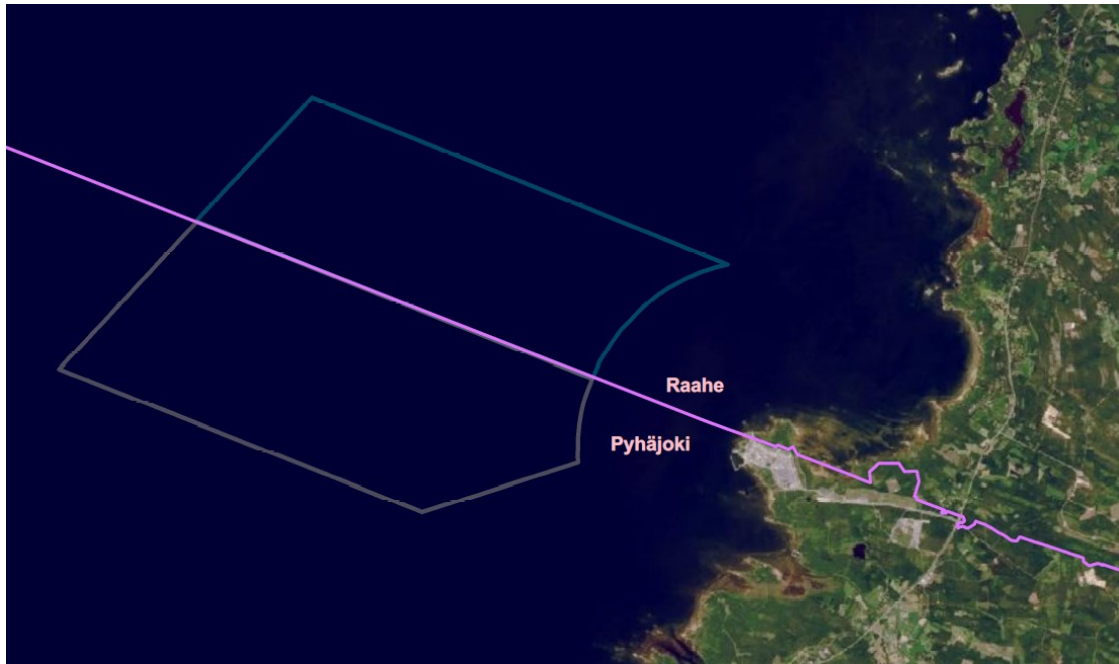
Suunnittelun tavoitteena on laatia Raahen Pitkäkarin ranta-alueelle osayleiskaava, jossa selvitetään alueen soveltuvuus vakituiseen asumiseen ja loma-asumiseen. Osayleiskaavassa tarkistetaan loma-asutuksen mitoitus ja määrä, tutkitaan liikenneyhteydet, kartoitetaan yleiseen virkistyskäyttöön tarkoitetut alueet ja määritetään eri suojeluohjelmien kannalta merkittävät kohteet. Suunnittelussa huomioidaan maisema-alueen kulttuurihistoria, luonnon ympäristöarvot sekä maankohoamisrannikon erityispiirteet ja meritulvavaara. Osayleiskaavassa on tarkoituksenmukaista huomioida myös läheisen sairaala-alueen maankäyttö.

Kaavoitusprosessin käynnistyi kehittämislautakunnan asettaessa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville (KELA 16.6.2020 §54). Kaupunginhallitus (17.8.2020 §201) päätti määrätä Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaavan suunnittelualueelle MRL 38 §:n mukaisesti rakennuskiellon ja MRL 128 §:n mukaisesti toimenpiderajoituksen osayleiskaavan laatimista varten. Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus ovat voimassa viisi vuotta. Osayleiskaavan suunnitteluperusteista on järjestetty alueen vapaa-ajan asukkaille, vuokraoikeuden haltijoille ja toimijoille yleisötilaisuus 29.9.2022.

Osayleiskaavaluonnos vietiin jatkovalmisteluun (KELA 22.11.2022 §160) ja kaavaluonnosta evästettiin 7.12.2022 kehittämislautakunnan iltakoulussa työpajana. Kehittämislautakunta asetti osayleiskaavaluonnoksen nähtäville 29.11.2023–15.1.2024. Kaavaluonnosaineisto esiteltiin yleisötilaisuudessa 12.12.2023. Osayleiskaavan selvityksiä täydennettiin kesän 2024 aikana laaditulla sosiaalisten vaikutusten arvioinnilla.

Osayleiskaavan yritysvaikutukset ovat positiiviset sen mahdollistaessa toteutuessaan matkailupalvelujen kehittämisen alueella.

4.4 Maanahkiaisien merituulivoimapaiston osayleiskaava



Kuva 8 Maanahkiaisien merituulivoimapaiston sijainti.

Suunnittelualue sijoittuu Raahen merialueelle Lännennokalta länteen pohjoisreunaltaan lähimmillään noin 5,5 km ja kauimpana noin 16 km päähän. Etelässä suunnittelualue ulottuu Hanhikivenniemestä länteen noin 4 km ja kauimpana noin 17 km.

Suunnittelualueen alustava pinta-ala on noin 42 km², ja se vastaa nykyistä lainvoimaista osayleiskaavaa. Tuulivoimaloista täyttyy yli kahden kilometrin etäisyysvaatimus asutukseen. Alueen omistaa Suomen valtio ja Rajakiiri Oy:llä on alueesta varaus-sopimus Metsähallituksen kanssa.

Osayleiskaavan laatimisen tavoitteena on saattaa alueella voimassa oleva osayleiskaava ajan tasalle. Laadittavassa osayleiskaavassa varaudutaan tulevaan tekniseen kehitykseen ja arvioidaan hankkeen vaikutukset tehokkaimmalla voimalakoolla.

Kaavoitusprosessi käynnistyi Raahen kaupunginhallituksen hyväksytyä kaavoitusaloitteen KH 28.3.2022 §131. Kehittämislautakunta hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päätti vireille tulosta 17.1.2023 § 5. Alustava ohjeellinen aikataulu on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Kehittämislautakunta hyväksyi 7.5.2024 §63 osayleiskaavaluonnoksen ja asetti sen MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 15.5.–20.6.2024 väliseksi ajaksi mielipiteiden esittämistä varten. Osayleiskaavaluonnos liitteineen esiteltiin yleisötilaisuudessa 12.6.2024 Pyhäjoella. Vuoden 2024 aikana on jatkettu selvitysten laadintaa ehdotusta varten.

Maanahkiaisien merituulivoimapaiston osayleiskaavan suunnittelualueelle Raahen edustan merialueelle suunnitellaan enimmillään kuudentoista (16) yksikköteholtaan 12–30 MW tuulivoimalan rakentamista. Suunnittelualueella Pyhäjoen puolella suunnitellaan 24 vastaavan tuulivoimalan rakentamista. Tuulivoimaloiden kokonaiskorkeus on enintään 350 metriä.

Osayleiskaavan yritysvaikutukset ovat positiiviset. Toteutuessaan Raahen kaupungin puolelle sijoittuvat merituulivoimalat tuottavat Raahen kaupungille kiinteistövero ja tukevat Raahen alueen teollisuuden vihreää siirtymää. Lisäksi tuulivoimaloiden rakentaminen ja huolto vaikuttavat positiivisesti Raahen palvelu- ja elinkeinotarjontaan.

4.5 Raahen sataman osayleiskaava



Kuva 9 Raahen sataman teollisuusalueen osayleiskaavan sijainti.

Suunnittelualue sijoittuu Raahen Lapaluodon Sataman, Raahen syväsataman ja SSAB:n terästehtaan välittömään läheisyyteen, käsittäen satama- ja syväsatama-alueen, Kuljunniemen, sekä Kumpeleen, Heikinkarin, Matin, Pohjois-Lukkarilan, Etelä-Lukkarilan, Mitin, Täikarin, Porkkapauhan, Pertun, Keski-Heikin, Pikku-Heikin, Suolakiven ja Ruismatalan saaret sekä erityisesti näihin liittyvän merialueen.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1600 hehtaaria, josta vesipinta-alaa noin 1390 hehtaaria. Alue on osittain Raahen kaupungin, Suomen valtion (hallinnoi Metsähallitus), Saloisten jakokunnan ja SSAB:n omistuksessa.

Suunnittelun tavoitteena on laatia osayleiskaava maakuntakaavan ohjaustavoitteiden mukaan, jossa selvitetään alueen soveltuvuus satamatoiminnoille sekä teollisuustoiminnoille, energiahuollolle ja logistiikalle. Osayleiskaavassa tutkitaan alueen liikenneyhteydet raskaalle liikenteelle, raideliikenteelle sekä laivaliikenteelle mukaan luetuna syväväylä. Suunnittelussa kartoitetaan tuulivoiman, LNG terminaalin sekä vihreän vedyn tuotannon ja varastoinnin edellytykset alueella ja määritetään eri suoje-luohjelmien kannalta merkittävät kohteet. Suunnittelussa huomioidaan maanko-hoamisrannikon erityispiirteet ja meritulvavaara, sekä alueella jo toiminnassa olevan teollisuuden toimintaedellytykset.

Raahen sataman osayleiskaava sisältyy Raahen kaupungin kaavoitusohjelmaan 2023 ja 2024. Kehittämislautakunta hyväksyi laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ja päätti osayleiskaavan vireilletulosta 7.5.2024 § 65. Alustava ohjeellinen aikataulu on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Osayleiskaavatyön suunnittelun pohjaksi laaditaan ensin yleissuunnitelma, joka ohjaa tulevan yleiskaavan valmistelua. Yleissuunnitelman laatiminen käynnistyi syksyllä 2024.

Suunnittelualueen rajaus tarkentuu työn edetessä.

Suunnitelman yritysvaikutukset ovat positiiviset, mutta toteutuvat pitkällä aikavälillä.

4.5 Nikkarinkaarron tuulivoimapuiston laajennuksen osayleiskaava



Kuva 10 Nikkarinkaarron tuulivoimapuiston laajennuksen osayleiskaavan sijainti.

Kaupunginhallitus hyväksyi Suomen Hyötytuuli Oy:n aloitteen oikeusvaikutteisen osayleiskaavan (MRL 77 a§ ja 44 §) laatimiseksi Nikkarinkaarron tuulivoimapuiston laajentamiseksi enintään viidellä tuulivoimalalla (KH 13.3.2023 § 67). Osayleiskaavan tavoitteena on laatia jo rakentuneen Nikkarinkaarron tuulivoimapuiston välittömään läheisyyteen rakentamista ohjaava oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jota voidaan käyttää tuulivoimaloiden rakennusluvan myöntämisen perusteena (MRL 77a§ ja 44 §). Uusi tuulivoimapuiston infrastruktuuri tukeutuu jo rakentuneeseen.

Nikkarinkaarron tuulivoimahankkeen suunnitteluala sijaitsee Vihannin eteläpuolella noin 28 km Raahen keskustasta kaakkoon. Suunnitteluala rajautuu Raahen ja Pyhäjoen kunnanrajaan lännessä ja Pyhäjoen-tiehen (seututie 790) etelässä. Osayleiskaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 500 hehtaaria.

Kaava-alue rajautuu sen eteläpuolella sijaitsevaan Nikkarinkaarron tuulivoimapuiston osayleiskaavaan, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27.10.2014 ja lainvoimainen.

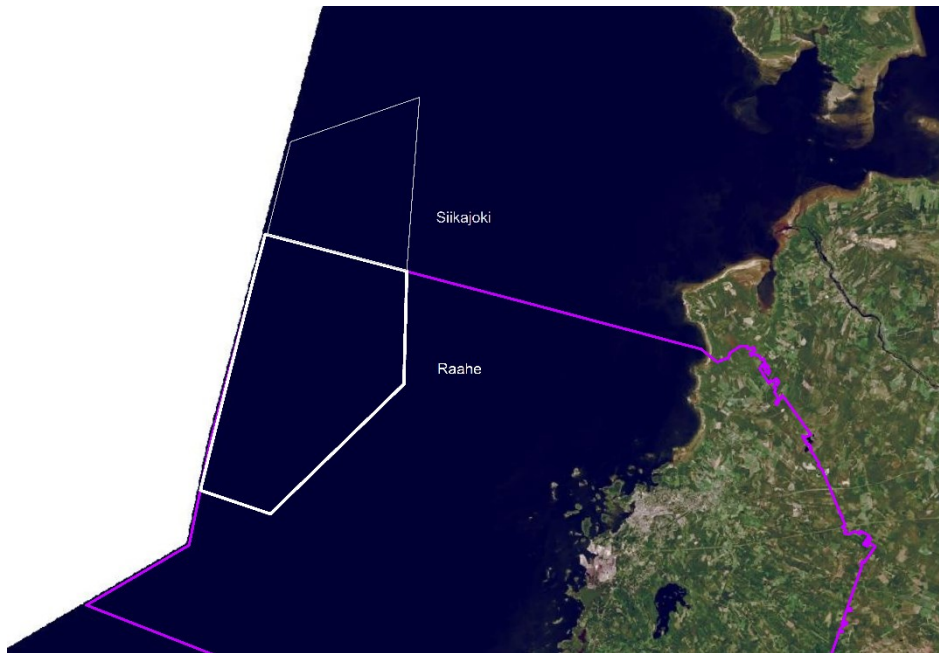
Tuulivoimalan enimmäiskorkeus on 310 m. Hankealueille suunnitellut tuulivoimalat olisivat kukin teholtaan enintään noin 8,5 MW, yhteensä enintään noin 42,5 MW.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on käsitelty kehittämislautakunnassa 16.5.2023 § 75. Osayleiskaavaprosessi on esitelty 1.6.2023 yleisötilaisuudessa Vihannin koululla. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 8.9.2023.

Osayleiskaavaan liittyviä luontoselvityksiä tarkistetaan parhaillaan. Osayleiskaavan luonnosaineisto etenee kehittämislautakunnan käsittelyyn selvitysten valmistuttua.

Suunnitelman yritysvaikutukset ovat positiiviset, kaavan saatua lainvoiman, voidaan jo rakentunutta tuulivoimalainfrastruktuuria täydentää.

4.6 Seljänsuunmatala läntisen merituulivoimapuiston osayleiskaava



Kuva 11 Seljänsuunmatala läntisen merituulivoimapuiston suunnittelualueen alustava rajaus. Rajaus tarkentuu työn edetessä.

Raahen kaupunginhallitus hyväksyi (24.4.2023 §143) Metsähallituksen kaavoitusaloitteen oikeusvaikutteisen osayleiskaavan laatimisesta Seljänsuunmatala läntisen alueen merituulivoimahankkeelle. Alueelle laaditaan uusi merituulivoiman rakentamista ohjaava osayleiskaava.

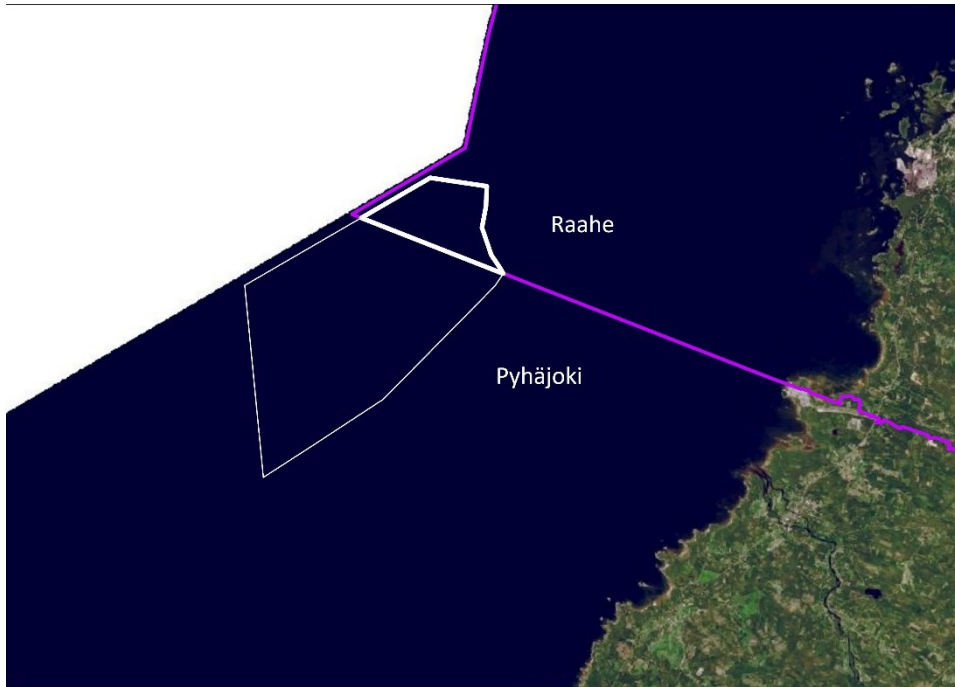
Seljänsuunmatala läntisen merituulivoimahankkeen osayleiskaava noudattaa vaihe-maakuntakaavaluonnoksessa Raahen ja Siikajoen kunnan merialueille esitettyä tuuli-voima-alueen rajausta sen ollessa noin 222 neliökilometrin laajuinen. Osayleiskaavan tavoitteena on selvittää mahdollisuutta rakentaa enintään 133 merituulivoimalaa Raahen ja Siikajoen edustan merialueelle, joista alustavasti 92 voimalaa Raahen alueelle. Tuulivoimaloiden yksikköteho on arviolta 15–25 MW ja kokonaiskorkeus enintään 400 metriä.

Osayleiskaavaprosessin yhteydessä käynnistetään YVA-menettely, jossa hankkeen ympäristövaikutuksia eri toteutusvaihtoehdoilla arvioidaan. YVA-menettelyä hallinnoi ELY-keskus.

Suunnittelualue on Metsähallituksen omistuksessa. Tuulivoimaloista täyttyy yli kahden kilometrin etäisyysvaatimus asutukseen. Osayleiskaava-alueen rajaus tarkentuu kaavanlaadinnan yhteydessä.

Suunnitelman yritysvaikutukset ovat positiiviset ja vastaavat Raahen kaupungin strategisia tavoitteita vihreän siirtymän edistämisestä sekä maksimaalisesta hyödyntämisestä Raahen alueen taloudelle. Toteutuessaan merituulivoimapuiston rakentaminen rikastuttaa alueen elinkeinorakennetta ja luo uutta osaamista.

4.7 Raahe-Pyhäjoki merituulivoimapuiston osayleiskaava



Kuva 12 Pyhäjoki-Raahe merituulivoimapuiston suunnittelualueen alustava rajausta kartalla. Rajausta tarkentuu työn edetessä.

Raahen kaupunginhallitus hyväksyi (24.4.2023 §144) Metsähallituksen kaavoitusaloitteen oikeusvaikutteisen osayleiskaavan laatimisesta Pyhäjoki-Raahe alueen merituulivoimahankkeelle. Alueelle laaditaan uusi merituulivoiman rakentamista ohjaava osayleiskaava.

Pyhäjoki-Raahe merituulivoimahanke noudattaa vaihemaakuntakaavaluonnoksessa Raahen ja Pyhäjoen kunnan merialueille esitettyä tuulivoima-alueen rajausta sen ollessa noin 160 neliökilometrin laajuinen. Osayleiskaavan tavoitteena on selvittää mahdollisuutta rakentaa enintään 98 merituulivoimalaa Raahen ja Pyhäjoen edustan merialueelle, joista alustavasti 12 voimalaa Raahen alueelle. Tuulivoimaloiden yksikköteho on arviolta 15–25 MW ja kokonaiskorkeus enintään 400 metriä.

Osayleiskaavaprosessin yhteydessä käynnistetään YVA-menettely, jossa hankkeen ympäristövaikutuksia eri toteutusvaihtoehdoilla arvioidaan. YVA-menettelyä hallinnoi ELY-keskus.

Suunnittelualue on Metsähallituksen omistuksessa. Tuulivoimaloista täyttyy yli kahden kilometrin etäisyysvaatimus asutukseen. Osayleiskaava-alueen rajausta tarkentuu kaavanlaadinnan yhteydessä.

Suunnitelman yritysvaikutukset ovat positiiviset ja vastaavat Raahen kaupungin strategisia tavoitteita vihreän siirtymän edistämisestä sekä maksimaalisesta hyödyntämisestä Raahen alueen taloudelle. Toteutuessaan merituulivoimapuiston rakentaminen rikastuttaa alueen elinkeinorakennetta ja luo uutta osaamista.

4.8 Raahen pohjoisen ranta-alueen osayleiskaava



Kuva 13. Raahen pohjoisen ranta-alueen ja Mikonkarin osayleiskaavan alue. Alue tarkentuu kaavatyön edetessä.

Suunnittelualue rajautuu lännessä merialueeseen, etelässä Raahen taajama-alueeseen, idässä Siikajoentiehen ja pohjoisessa kuntarajaan.

Suunnittelualue käsittää voimassa olevan Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava-alueen sekä Pattijoen kirkonkylän osayleiskaavan pohjoisosia ja pitää sisällään Olkijoen osayleiskaavan Siikajoentien länsipuoliset osat

Suunnittelualan pinta-ala on noin 2100 hehtaaria (21 km²), josta vesipinta-alaa noin 760 hehtaaria ja maapinta-alaa noin 1340 hehtaaria (13,4 km²). Alue on lähes kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa.

Yleiskaavan tavoitteena on selvittää mahdollisuus lisätä Raahen kaupungin haja-asutustonttitarjontaa kestävä yhdyskuntarakenne huomioiden ja selvittää suunnittelualueen eteläosan asuin- ja matkailupalvelualueiden asemakaavoituksen tarve. Lisäksi loma-asutuksen mitoitus ja määrä tarkistetaan, kartoitetaan yleiseen virkistyskäyttöön tarkoitettut alueet ja määritellään eri suojeleuhjelmien kannalta merkittävät kohteet.

Jatkuvan yleiskaavoituksen käynnistyessä tarkastellaan, saavutetaanko kaavan tavoitteet jatkuvan yleiskaavan kautta.

Osayleiskaavan yritysvaikutukset ovat positiivisia, sillä osayleiskaavalla luodaan edellytyksiä matkailuelinkeinon kehittymiselle. Yritysvaikutukset toteutuvat pitkällä aikavälillä.

4.9 Jokelankylän osayleiskaava



Kuva 14 Jokelankylän osayleiskaava-alue, tarkentuu kaavatyön edetessä.

Suunnittelualue sijoittuu Pattijoen ja Huopakinojan varteen, rautatien eteläpuolelle. Suunnittelualue koskee Jokelanperää, Hastinkangasta, Pikarinmäkeä, Saarelanperää sekä Koivulaa niiden Jokelantiehen ja Kastellintiehen tukeutuvan asutuksen alueita.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 750 hehtaaria. Alue on lähes kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa. Tavoitteena on laatia Jokelankylälle oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joka ohjaa rakentamista kyläalueella ja Pattijoen ranta-alueella. Jokelankylän osayleiskaavatyössä huomioidaan Raahen kaupungin strateginen linjaus yrittäjäystävällisestä kaupungista sekä Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan ehdotusaineistosta liitteen lauselman "Maaseutua kehitettäessä sovitetaan yhteen maaseutuelinkeinojen, pysyvän asutuksen ja loma-asutuksen tavoitteet erityisesti maatalouden toimintaedellytykset huomioon ottaen".

Jatkuvan yleiskaavoituksen käynnistyessä tarkastellaan, saavutetaanko kaavan tavoitteet jatkuvan yleiskaavan kautta.

Osayleiskaavan yritysvaikutukset ovat neutraalit.

4.10 Pirttiniemen osayleiskaava



Kuva 15 Pirttiniemen osayleiskaava-alue, tarkentuu kaavatyön edetessä.

Suunnittelualue sijoittuu Pirttiniemen alueelle. Suunnittelualan pinta-ala on noin 50 hehtaaria.

Alueen kehittämisen tavoitteena on tutkia alueen soveltuvuus vakituiseen asumiseen ja sen vaikutukset alueen virkistyskäyttöön, rakennetun kulttuuriympäristön kehittämisedellytykset ja määrittää eri suojeluohjelmien kannalta merkittävät kohteet.

Mahdollinen osayleiskaavoituksen tarve selvitetään. Suunnittelualan rajaus tarkentuu suunnittelun käynnistyessä. Jatkuvan yleiskaavoituksen käynnistyessä tarkastellaan, saavutetaanko kaavan tavoitteet jatkuvan yleiskaavan kautta.

Osayleiskaavan yritysvaikutukset ovat neutraalit.

5 Yleissuunnitelmat ja selvitykset

5.1 Koko kunnan alueen rakennuspaikkojen mitoitustarkastelu

Työn tavoitteena on helpottaa suunnittelutarveratkaisujen sekä poikkeamislupien käsittelyä kunnassa ja varmistaa maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun turvaaminen.

Työssä määritellään rakentamisen edullisuusvyöhykkeet, pinta-alaperusteiset mitoitukset rakentamiselle kunnan eri osissa sekä tulevien rakennuspaikkojen laskenta ja niiden vaikutusten arviointi mm. vesihuoltoon, sekä muuhun yhdyskuntarakentamiseen.

Tarkastelu laaditaan koko Raahen kaupungin alueelle pois lukien asemakaavoitetut, kaavoitusohjelmassa osoitetut tulevat asemakaavoitettavat, ranta-asemakaavoitetut sekä yleiskaavoitetut alueet, jossa mitoitus on jo tarkasteltu, sekä vesistöt.

Rakennuspaikkatarkastelun laatiminen edellyttää tiivistä yhteistyötä teknisen keskuksen palveluyksiköiden kanssa.

Mitoitustarkastelu tulee nähtäville rakennusjärjestyksen yhteydessä.

Rakennuspaikkatarkastelun yritysvaikutukset ovat neutraalit.

5.2 Kaavoitushinnaston selvitystyö

Työssä selvitetään kunnan oikeudet eri tilanteissa periä yksityisen edun vaatimien kaavojen laatimisesta ja käsittelystä aiheutuvia kustannuksia. Työssä selvitetään taustatiedoiksi tiedossa olevia tai julkisia kaavoitushinnastoja sekä hinnoittelukäytäntöjä valikoiduissa kaupungeissa.

Vaiheistetun työn ensimmäiseen vaiheeseen kuuluvat valmistelevat työt, vertailu ja karkea esitys Raahen mallista, jonka perusteella Raahe tekee periaatepäätöksen kaavoitustöiden hinnoittelusta. Toisessa vaiheessa laaditaan tarkka hinnasto kaavoituksesta koituvien kulujen perimiseksi.

Kaavoitushinnasto pyritään viemään luottamuselinkäsittelyyn vuoden 2024 loppuun mennessä niin, että se tulisi voimaan vuoden 2025 alussa.

Taksoituksen yritysvaikutukset ovat positiiviset. Hinnasto helpottaa pienten ja keskisuurten suoraviivaisten teknisten kaavamuutosten läpiviemistä, jotka kuitenkin voivat olla yritystoiminnan kannalta kriittisiä.

5.3 Raahen keskustaajaman pysäköintivöhyketarkastelu

Raahen kaupungin pysäköintilinjauksilla määritellään kaava-alueille erilaisiin liikkumisvyöhykkeisiin perustuvat pysäköintilinjaukset autoille ja pyörille.

Pysäköintilinjausten tarkoituksena on luoda Raahen riittävä pysäköintimitoitus autoilulle linjaamalla pysäköinnin periaatteet, joissa huomioidaan valtakunnalliset tavoitteet kestävän liikkumisen edistämisestä.

Pysäköintivöhyketarkastelu tuottaa taustatietoa asemakaavasunnitteluun taajama-alueilla. Selvityksessä määritellään riittävä pysäköinnintaso ja sopiva sijainti, joka tarkentuu asemakaavasunnittelussa.

Nykytilassa Raahessa ei ole käytössä yleistä pysäköintilinjauksia, jolla määritetään autopaikkamääriä kaavoituksessa. Vain osalla Raahen asemakaavoista on määritetty rakennettavien pysäköintipaikkojen määrä.

Pysäköintivöhyketarkastelu käsitellään luottamuselimissä vuosien 2024 ja 2025 aikana.

Suunnitelman yritysvaikutukset ovat neutraalit tai lievästi positiiviset. Suunnitelma tuottaa tietoa alueen liiketoimintamahdollisuuksista pysäköintien suhteen ja mahdollistaa toimintaedellytysten parantamisen tulevan asemakaavoituksen yhteydessä.

5.4 Vanhan kaupungin rakennustapaohje

Rakentamistapaohjeen tavoitteena on ohjata Vanhassa Raahessa tapahtuvaa korjausta, ylläpitoa ja rakentamista rakennusperintöä vaalivaan ja säilyttävään suuntaan.

Asiakirjan tarkoituksena on antaa neuvoja ja ohjeita kiinteistöjen omistajille, tuoda ilmi Vanhan Raahen rakennusperinnöllisiä erityispiirteitä ja edistää niiden säilymistä tulevaisuudessakin. Oppaan ohjeet auttavat asemakaavan määräysten perusteiden ja hengen tavoittamisessa.

Rakentamistapaohje on asemakaavan sisältöä tarkentava asiakirja ja se esitellään asemakaavan ehdotusvaiheen aineistona sekä hyväksytään yhdessä asemakaavan kanssa.

Rakentamistapaohjeen yritysvaikutukset ovat positiiviset. Vanhan kaupungin kehittäminen ja säilyminen parantavat Raahen vetovoimaa sekä hyvää julkisuuskuvaa merkittävästi ja rakennustapaohje mahdollistaa kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisen uniikilla alueella.

5.5 Ryhti-hanke

Raahen kaupunki ja tietojärjestelmätoimittaja CGI Suomi Oy kehittävät yhdessä kuntarekisteritietojärjestelmiä (Facta ja Kuntanet) yhteensopivaksi rakennetun ympäristön tietojärjestelmän (Ryhti) kanssa.

Projektin päätavoitteena on mahdollistaa kansallisen kaavatietomallin mukaisen tiedon tallentaminen ja käsittely CGI:n kuntarekisterissä, sekä testata ja toteuttaa tarvittavat tiedonsiirrot kuntarekisterin ja Ryhti-järjestelmän välillä.

Projektissa parannetaan kaavoitukseen liittyvää tiedon hallintaa ja laatua kehittämällä kuntarekisterin ja suunnittelujärjestelmän välisiä rajapintoja.

Hankkeen yritysvaikutukset ovat neutraalit.

5.6 Raahen sataman yleissuunnitelma

Suunnittelualue sijoittuu Raahen Lapaluodon Sataman, Raahen syväsataman ja SSAB:n terästehtaan välittömään läheisyyteen, käsittäen satama- ja syväsatama-alueen, Kuljunniemen, sekä Kumpeleen, Heikinkarin, Matin, Pohjois-Lukkarilan, Etelä-Lukkarilan, Mitin, Täikarin, Porkkapauhan, Pertun,- Keski-Heikin, Pikku-Heikin, Suolakiven ja Ruismatalan saaret sekä erityisesti näihin liittyvän merialueen.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1600 hehtaaria, josta vesipinta-ala noin 1390 hehtaaria. Alue on osittain Raahen kaupungin, Suomen valtion (hallinnoi Metsähallitus), Saloisten jakokunnan ja SSAB:n omistuksessa.

Raahen sataman osayleiskaavatyön suunnittelun pohjaksi tehdään ensin yleissuunnitelma, joka ohjaa tulevan yleiskaavan valmistelua.

Yleissuunnitelman valmistelun aikana osallistetaan työpajamuotoisesti alueen yrityksiä, toimijoita ja sidosryhmiä, ja muodostetaan yhteinen näkemys sekä tavoite.

Yleissuunnitelma laadinta käynnistyi syksyllä 2024 ja työ saadaan loppuun alkuvuodesta 2025.

Suunnitelman yritysvaikutukset ovat erittäin positiiviset, mutta toteutuvat pitkällä aikavälillä.

6 Asemakaavoitus

6.1 SSAB:n tehdasalueen laajennuksen asemakaava (Akm 250)



Kuva 16 SSAB:n tehdasalueen laajennuksen asemakaavamuutoksen suunnittelualue, tarkentuu kaavatyön edetessä.

Suunnittelualue ja siihen sisältyvä Raahen SSAB Europe Oy:n terästehdas sijaitsevat Pohjanlahden rannalla noin viisi kilometriä Raahen keskustasta lounaaseen. Terästehdas on toiminut paikalla 1960-luvulta alkaen.

Asemakaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 93,3 ha. Suunnittelualue on pääosin SSAB:n omistuksessa. Alueella on lisäksi yksityisiä maanomistajia. Suunnittelualueeseen sisältyy osa valtatie 8 tiealuetta (ELY-keskus).

Asemakaavan laadinnan tavoitteena on luoda edellytykset SSAB Europe Oy:n Raahen tehdasalueen laajentamiselle ja kehittämiseksi. Tavoitteena on mahdollistaa vedyntuotantolaitoksen sekä sitä varten rakennettavan teollisuusalueen sisäisen infrastruktuurin, kuten liikenneyhteyksien, sähkönsiirto verkon sekä putkilinjojen rakentaminen alueelle.

Kaupunginhallitus hyväksyi 8.4.2024 § 92 kaavoitusaloitteen. Kaavoitusprosessi käynnistyi kehittämislautakunnan asettaessa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävälle (KELA 20.8.2024 §96). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma esiteltiin kaikille avoimessa yleisötilaisuudessa 3.10.2024.

Asemakaavan laadinnasta johtuvat positiiviset yritysvaikutukset ovat merkittävät. Vaikutukset toteutuvat keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä.

6.2 Varvin itäosan asuinalue, asemakaavanmuutos (Akm 243)



Kuva 17 Varvin itäosan asuinalueen asemakaavan muutosalue, tarkentuu kaavatyön edetessä.

Asemakaavan suunnittelualue sijoittuu Raahen keskustan eteläpuolelle, Varvintien ja Merikadun tuntumaan. Tarkennettu aluerajaus tullaan esittämään kaavoitustyön käynnistyessä.

Suunnittelun tavoitteena on laatia Varvin itäosan alueelle osayleiskaavan mukainen vetovoimainen keskustan läheisyydestä ammentava pientalovaltainen asuinalue vastaamaan asuintonttikysyntään. Asemakaavassa ratkaistaan teollisen toiminnan ja asumisen väliset suhteet sekä turvataan alueen virkistyskäytön mahdollisuudet.

Suunnittelua varten on alueelle laadittu maaperä- ja rakennettavuusselvitys sekä kasvillisuus selvitys kesällä 2019. Maaperästä selvitettiin myös mahdollinen maaperän ja pohjaveden pilaantuminen. Kesän 2024 aikana alueella on laadittu luontoselvitykset sekä melu-, ja tärinäselvitykset.

Asemakaavoituksen valmisteluvaiheessa tehtiin yhteistyötä Oulun yliopiston arkkitehtuurin yksikön kanssa. Opiskelijat tekivät harjoitustyökurssiin sisältyen luonnoksia asemakaavoituksen vaihtoehtotarkastelun pohjaksi.

Kehittämislautakunta hyväksyi laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päätti asemakaavanmuutoksen vireilletulosta 14.12.2021 §160.

Asemakaavan yritysvaikutukset ovat neutraalit.

6.3 Länsi-Kalkan teollisuusalue (Akm 249)



Kuva 18 Länsi-Kalkan teollisuusalueen asemakaavamuutoksen suunnittelualue.

Suunnittelualueen lounaispuolella sijaitsee SSAB Europe Oy:n Raahen terästehdas, länsipuolella on Aittalahti ja suojaviheraluetta sekä lintutorni. Alue rajautuu pohjoispuolelta Lapaluodontiehen, ja itäpuolella Rautaruukintiehen.

Suunnittelualue käsittää voimassa olevan Länsi-Kalkan teollisuusalueen (Ak 148) kokonaisuudessaan. Suunnittelualue on osittain rakentumatonta. TMW Raahe Oy:lle on myönnetty rakennuslupa tontille 3714, jossa rakentaminen on käynnistynyt.

Asemakaavamuutoksen laadinnan tavoitteena on osoittaa alue osayleiskaavaa noudattaen teollisuusalueeksi. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen kehittäminen yhtenä teollisuuskorttelina. Tavoitteena on poistaa kortteleiden 3714 ja 3715 välissä sijaitsevat Telikatu ja Länsi-Kalkka sekä ottaa alueet osaksi korttelialuetta. Lisäksi tarkistetaan rakennusoikeus ja aluetta koskevat kaavamerkinnot.

Suunnittelualue on Raahen kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 9,8 ha.

Kaupunginhallitus hyväksyi 29.1.2024 § 21 kaavoitusaloitteen. Kehittämislautakunta hyväksyi laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ja päätti asemakaavamuutoksen vireilletulosta 7.5.2024 § 64. Kehittämislautakunta hyväksyi 24.9.2024 §104 asemakaavamuutosluonnoksen ja asetti sen MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 2.10.–1.11.2024 väliseksi ajaksi mielipiteiden esittämistä varten. Kaavaluonnos liitteineen esiteltiin kaavoittajanvastaanotolla 17.10.2024 Praatissa. Kaavaehdotusta laaditaan parhaillaan nähtäville.

Asemakaavan vaikutusten ollessa merkityksiltään vähäiset, voidaan asemakaava hyväksyä kaupunginhallituksessa (Hallintosääntö 22§ kohta 33).

Asemakaavamuutoksen yritysvaikutukset ovat myönteiset. Vaikutukset toteutuvat lyhyellä- ja keskipitkällä aikavälillä.

6.4 Palonkylän alueen liikennejärjestelyiden asemakaavoitus



Kuva 19 Palonkylän alueen liikennejärjestelyiden asemakaavoitusalue, tarkentuu kaavatyön edetessä.

Suunnittelualue sijoittuu Palonkylän läntiseen, Mettalanmäen läheiseen osaan.

Suunnittelun tavoitteena on ajanmukaistaa vanhentunut asemakaava voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Asemakaavan tavoitteena on parantaa Raahen kaupungin sisäisiä liikennejärjestelyitä suunnittelualueella Mettalanmäellä, Saloisissa ja Palonkylän alueella sekä sujuvoittaa liikennettä ja parantaa liikenneturvallisuutta valtatien 8 ja kantatien 88.

Asemakaavassa selvitetään suunnittelualueen nykyinen maankäyttö, maanomistus ja rakentamisolosuhteet, tutkitaan alueelle sijoittuvan kulttuuri- sekä luonnonympäristön edellytykset sekä turvataan alueen virkistyskäytön edellytykset. Liikennejärjestelyiden parantaminen on oleellinen vaikutin Mettalanmäen liikekeskittymän rakentamiseksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään kaavaprosessin suunniteltu aikataulu. Suunnittelualue tarkentuu suunnittelun edetessä.

Suunnitelman yritysvaikutukset ovat positiiviset ja parantavat Mettalanmäen liikekeskittymän saavutettavuutta.

6.5 Pitkäkarin itäosan asemakaava (Akm 218b)



Kuva 20 Pitkäkarin itäosan asemakaavan suunnittelualue, tarkentuu kaavatyön edetessä.

Suunnittelualue sijoittuu Rantakadun, Kylmälahdentien, Seminaarinkadun, Kirkkokadun ja Softpoliksen rajaamalle alueelle, joka rajautuu pohjoisessa sairaalan alueen asemakaavamuutoksen alueeseen (Akm 246).

Asemakaavan tavoitteena on lisätä Raahen kaupungin monipuolista tonttitarjontaa ja kehittää uusi kaupunkiympäristöön sijoittuva merellinen ja luonnonläheinen kaupunkirakennetta täydentävä tiivis asuntoalue keskustan pohjoispuolelle. Liikenteellisenä tavoitteena on luoda alueelta sujuvat, turvalliset ja selkeät yhteydet alueen ulkopuoliseen katuverkkoon.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi suunnittelualueen ensimmäisen vaiheen Kylmälahdenrannan asemakaavan (Akm 218a) 27.5.2013. Asemakaava on saanut lainvoiman 29.12.2014.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään kaavaprosessin suunniteltu aikataulu.

Asemakaavan yritysvaikutukset tarkentuvat suunnittelutyön edetessä.

6.6 Pattijärven teollisuuspuiston asemakaava ja asemakaavan muutos (Akm 233)



Kuva 21 Pattijärven teollisuusalueen asemakaavan suunnittelualue.

Suunnittelualue sijaitsee Raahen kaupungin 27. kaupunginosan (Kaupunginmetsä) ja 51. kaupunginosan (Korkelonkangas) teollisuusalueiden rajaamalla, osin asemakaavoittamattomalla alueella. Alueen pinta-ala on 125 hehtaaria ja sen on pääosin Raahen kaupungin omistuksessa.

Pattijärven teollisuuspuiston asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuus- ja logistiikkatoimintojen sijoittuminen alueelle Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Tarkastelussa ovat erityisesti isot teollisuuden tontit.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään kaavaprosessin päivitetty aika-taulu.

Asemakaavan yritysvaikutukset ovat positiiviset, sillä alueelle syntyy toimintaedellytyksiä uudelle teollisuudelle pitkän aikavälin kuluessa.

6.7 Mikonkarin matkailuasemakaavan laatiminen



Kuva 22 Mikonkarin matkailuasemakaava-alue, tarkentuu kaavatyön edetessä.

Suunnittelualue sijoittuu Mikonkarin niemenalueelle, käsittäen nykyisen Lohenpyrstön matkailupalveluiden alueen, luonnonarvoiltaan rikkaan rannan luontopolun ympäristöineen, veteraanimajan alueen, kalasataman alueen sekä Mikonkarin maisemallisesti huomionarvoisen vapaa-ajanasuntoalueen.

Suunnittelun tavoitteena on laatia alueelle osayleiskaavan mukainen asemakaava, jossa tarkastellaan erityisesti herkän maannousemarannikon luontoarvojen, kulttuuriympäristön arvojen ja matkailupalveluiden yhteensovittamista.

Kesän 2024 aikana alueella on tehty luontoselvitykset. Rakennettavuusselvitykset valmistuvat syksyllä 2024.

Suunnitelman yritysvaikutukset ovat positiiviset ja parantavat Mikonkarin alueen matkailupalvelujen kehittämistä.

6.8 Merikadun rannan asemakaavanmuutos



Kuva 23 Merikadun rannan asemakaavan suunnittelualue, tarkentuu kaavatyön edetessä.

Suunnittelualue sijoittuu Raahen keskustan tuntumaan, Merikadun luoteispuolelle. Alue on osayleiskaavassa osoitettu julkisten palvelujen alueeksi.

Suunnittelutyön tavoitteena on tutkia alueen soveltuvuus keskustaan sijoittuvalle julkiselle toiminnalle, asumiselle tai työpaikoille, ja laatia tämän perusteella asemakaava. Asemakaavalla mahdollistetaan elävän ja arkkitehtuurisesti korkeatasoisen merellisen kokonaisuuden rakentuminen kaupungin kävelykeskustan tuntumaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään kaavaprosessin suunniteltu aikataulu.

Asemakaavan yritysvaikutukset tarkentuvat suunnittelutyön edetessä.

6.9 Antinkankaan entisen vesilaitosalueen asemakaava



Kuva 24 Antinkankaan entisen vesilaitosalueen suunnittelualue, tarkentuu kaavatyön edetessä.

Suunnittelualue sijoittuu Raahen keskustan tuntumaan, Oulun väylän varrelle Raahen keskustaajamasta itään. Alue on osayleiskaavassa osoitettu yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET).

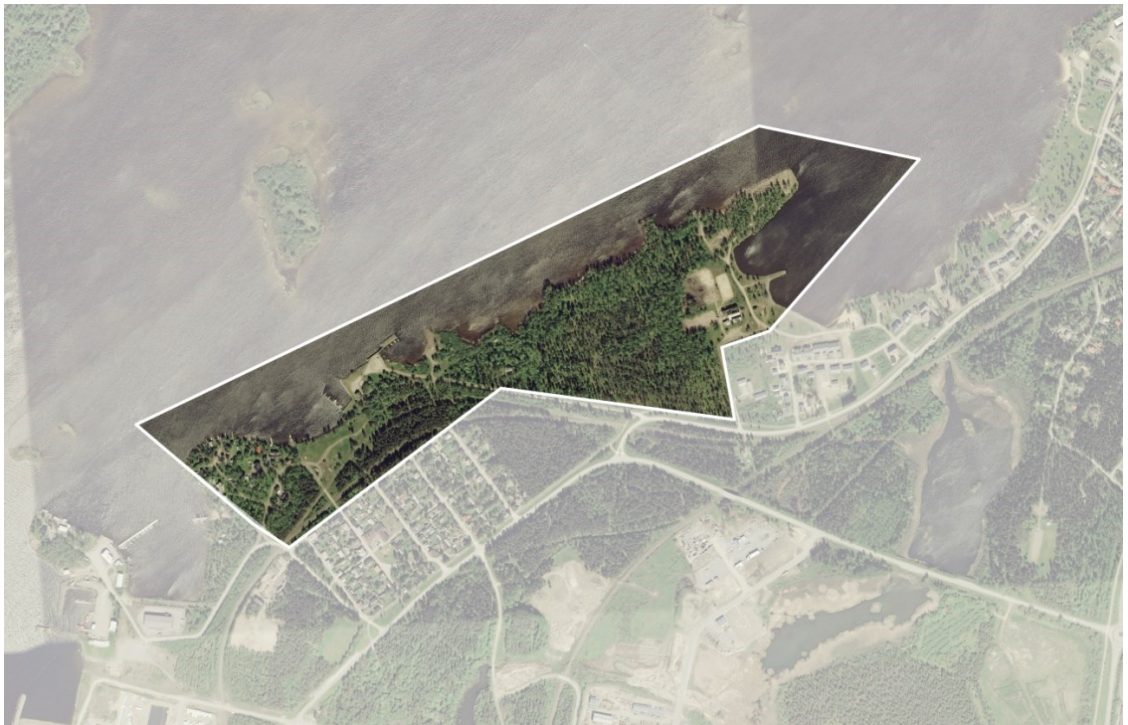
Suunnittelutyön tavoitteena on tutkia alueen soveltuvuus muun muassa virkistyspalveluiden järjestämiseen. Antinkankaan vesilaitos on purettu pohjaveden käytön loputtua.

Alueelle on voimassaolevassa asemakaavassa osoitettu kaavamerkintä vesilaitostoinnille ja se on toiminnan päättymisen myötä vanhentunut. Ympäröivä alue on viime vuosikymmeninä kehittynyt laadukkaana asumisen ja asumista palvelevien lähipalveluiden alueeksi. Alueen sijainti ja sinne johtavat kevyenliikenteen reitistöt tukevat virkistyspalveluiden sijoittamista alueille. Asemakaavoituksen yhteydessä laaditaan yleiskaavallinen tarkastelu.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään kaavaprosessin suunniteltu aikataulu sekä tarkennettu suunnittelualueen rajaus.

Asemakaavan yritysvaikutukset tarkentuvat suunnittelutyön edetessä.

6.10 Pirttiniemen asemakaava



Kuva 25 Pirttiniemen asemakaavan suunnittelualue, tarkentuu kaavatyön edetessä.

Asemakaavan suunnittelualue sijoittuu Raahen keskustan eteläpuolelle, Varvin alueelle, Pirttiniemeen. Tarkka aluerajaus tullaan esittämään kaavoitustyön käynnistyessä.

Suunnittelun tavoitteena on laatia Pirttiniemen alueelle vetovoimainen merellinen pientalovaltainen asuinalue vastaamaan asuintonttikysyntään. Asemakaavassa ratkaistaan myös suunnittelualueelle sijoittuvan arvokkaan rakennuskannan, luonnonympäristön ja ympäristön suojelua koskevat kysymykset sekä alueen virkistyskäytön mahdollisuudet.

Suunnittelua varten on alueelle laadittu vuonna 2019 luonto-, maaperä- ja rakennettavuusselvitys, joka sisälsi maaperän ja pohjaveden pilaantumisselvityksen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään kaavaprosessin suunniteltu aikataulu.

Asemakaavan yritysvaikutukset ovat neutraalit.

6.11 Vihannin ratapihan asemakaavanmuutos ja laajennus (Akm 228)



Kuva 26 Vihannin ratapihan seudun suunnittelualue, tarkentuu kaavatyön edetessä.

Vihannin ratapihan asemakaavoitus on käynnistynyt elokuussa 2012 ja hankkeesta on järjestetty luonnosvaiheen kuuleminen 21.10.–22.12.2012. Ensimmäinen viranomaisneuvottelu on pidetty 20.2.2013 ja neuvottelu Liikenneviraston ja Raahen kaupungin välillä pidettiin 13.1.2014. Suunnittelualan pinta-ala oli tuolloin noin 10,3 ha.

Vihannin ratapihalla on tehty merkittäviä muutostöitä vuonna 2013 rantaradan perusparantamisen yhteydessä. Vihannin rautatieaseman liikepaikan ratapihaa on laajennettu poikkeamisluvalla (KH 20.5.2013 § 250) ja luonnonsuojelulain 49 § mukainen perämerenmarunaesiintymä on poistettu ratapihan alueelta poikkeamisluvalla (KH 20.5.2013 § 251).

Ympäristöministeriön luovutuslausunnossa todetaan, että rantaradan kunnostustyöt on saatu poikkeamisluvituksin ratkaistua, mutta alueen asemakaava ei ole ajantasainen. Museovirasto on arvioinut asemarakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyneen ja asemakaavallinen suojelumääräys on edelleen aiheellinen. ELY-keskus on kehottanut ajantasaistamaan asemakaavan

Vihannin ratapihalla on tehty merkittävä kunnostustyö vuonna 2022 ja rata-alueen reunalla olevan varastomakasiinin säilyminen on nyt turvattu.

Asemakaavan yritysvaiikutukset ovat neutraalit.

7 Vuonna 2024 lainvoimaiseksi tulleet yleis- ja asemakaavat

7.1 SSAB:n tehdasalueen asemakaava (Ak 248)

Suunnittelualueen sijoittui Raahen keskustaajaman lounaispuolelle, Sataman läheisyyteen käsittäen jo rakentuneen SSAB:n tehdasalueen.

Suunnittelutyön tavoitteena oli laatia tehtaan alueelle asemakaava lupaprosessien ja maankäytön suunnittelun tueksi. Asemakaavan laadinta on oleellinen osa SSAB:n tuotantoprosessin uudistamista. SSAB siirtyy hankkeen myötä fossiilivapaaseen teräksentuotantoon.

Asemakaava hyväksyttiin kaupunginvaltuuston kokouksessa 5.2.2024 §4 ja se kuultettiin lainvoimaiseksi 15.3.2024.

Hankkeen yritysvaikutukset ovat erittäin positiiviset mahdollistaen terästehtaan kehittämisen hiilidioksidittoman teräksen tuotantolaitokseksi. Hankkeen käynnistyessä työllisyysvaikutukset Raahen alueella ovat merkittävät ja prosessi tuo Raahen alueelle uusia osaamisaloja. Hankkeen imagoaikutukset voivat olla Raahen vetovoimalle merkittävät. Vaikutukset toteutuvat keskipitkällä aikavälillä.

8 Valmistuneet selvitystyöt

8.1 Vihannin teollisuus- ja yritystonttien selvitystyö

Selvitysalue sijoittui Vihannin keskustaajaman alueelle sekä sen liepeille.

Selvityksen tarkoituksena oli tarkentaa Raahen alueen teollisuustonttivarannon monipuolisuutta, selvittää suunnittelualueella olemassa olevat teollisuustontit ja niiden nykyinen maankäyttö, maanomistus, liikenneyhteydet ja rakentamisolosuhteet.

Selvityksellä arvioitiin Vihannin keskustaajaman teollisuustonttien kehitysnäkymiä ja mahdolliset yleis- ja asemakaavoituksen tarpeita.

Työ on valmistunut syyskuussa 2024.

Suunnitelman yritysvaikutukset ovat positiiviset, mutta toteutuvat pitkällä aikavälillä.

8.2 Junnilanmäen yleissuunnitelma

Suunnittelualue sijoittui Junnilanmäelle, Valtatien 8, Malmitien, Kokkolanväylän sekä Ruonaojankadun rajaamalle alueelle.

Yleissuunnitelman tarkoituksena on selvittää suunnittelualueen nykyinen maankäyttö, maanomistus, rakentamisolosuhteet, tutkia alueelle sijoittuvan kulttuuri- sekä luonnonympäristön edellytykset, sekä selvittää alueen liikennejärjestelmä ja laatia suunnitelma moottoriajoneuvoliikenteen, sekä kevyenliikenteen järjestämiseksi. Yleissuunnitelmalla ja selvityksillä arvioidaan alueen kehitysnäkymä ja arvioidaan tulevan yleis- ja asemakaavoituksen alueet ja tavoitteet. Selvitystyön tuloksia hyödynnetään mm. VT 8 kehittämisessä.

Yleissuunnitelman on valmistunut kesäkuussa 2024.

Suunnitelman yritysvaikutukset ovat neutraalit.

9 Asemakaavatilanteen ajanmukaistaminen

9.1 Asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointi

MRL 60 §

”Kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi.

Sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden. Arviointi ei kuitenkaan ole tarpeen, jos kaavan ajanmukaisuus on arvioitu viimeksi kuluneiden viiden vuoden aikana. Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi voidaan samalla kertaa suorittaa alueella, joka muodostaa arvioinnin kannalta tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Kunnan päätökseen, jolla asemakaavan on todettu olevan ajanmukainen, ei saa valittamalla hakea muutosta.

Edellä 2 momentissa säädettyä 13 vuoden määräaika voidaan erityisestä syystä asemakaavassa lyhentää tai pidentää. Määräaika ei kuitenkaan saa olla lyhyempi kuin viisi vuotta eikä pitempi kuin 20 vuotta.

Edellä 2 momentissa tarkoitettua 13 vuoden määräaika laskettaessa ei oteta huomioon sitä aikaa, jolloin alueella on voimassa 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi tai 58 §:n 5 momentin mukainen kielto. (30.12.2008/1129).

Tarkemmat säännökset asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista annetaan asetuksella.”

Raahen alueella on tunnistettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaita alueita, joilla maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:ssä kuvaama vanhentuneisuus on mahdollista. Näitä ovat valtakunnallisesti arvokas Vanhan kaupungin asemakaava-alue, jolla asemakaavamuutos on parhaillaan käynnissä sekä Velkaperän ja Miljoonaperän maakunnallisesti arvokkaat asuinalueet. Asemakaava puuttuu kokonaan Lapaluodon maakunnallisesti arvokkaalta historialliselta asuinalueelta ja Lampinsaaren valtakunnallisesti arvokkaalta asuinalueelta. Lisäksi asemakaavan tarkistaminen alueilla, joilla edelleen on voimassa vanha rakennuskaava, on tarpeen. Kuten esimerkiksi Saloisten kunnan aikaiset kaavat Saloisissa, Junnilanmäellä ja Mettalanmäellä.

9.2 Vanhan Kaupungin asemakaavamuutos (Akm 242)



Kuva 27 Vanhan kaupungin asemakaavanmuutosalue.

Asemakaavan muutos koskee Raahen Vanhan Kaupungin 1.–4. kaupunginosien korttelialueita, 5. kaupunginosan Koulukatuun rajautuvia korttelialueita ja 15. kaupunginosan korttelia 55 sekä niihin liittyviä katu- ja puistoalueita. Asemakaavanmuutosalueen luonnosvaiheen suunnittelu jaetaan kolmeen teemaan, joiden suunnittelu etenee vaiheittain (MRL 50 §).

Suunnittelualue on Museoviraston vuonna 2009 inventoima valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY), *Raahen Pekkatori ja ruutukaava-alueen puutalokorttelit*. Pääosa alueesta on muinaisjäännöksen alueella, *Raahen vanha asemakaava-alue* (MV ID 100007480). Suunnittelun 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.

Kaavoitusprosessi käynnistyi kehittämislautakunnan hyväksytyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman 11.12.2018 § 127. Alueella on tehty lähtöselvitykset: kaupunkikuvallinen, rakennetun kulttuuriympäristön, kasvillisuus-, liikenneselvitys sekä alustava

rakennusoikeus- ja mitoitustarkastelu. Osallistamista varten on konsulttityönä tehty 3D-mallinnos, jota tarkennetaan suunnittelun edetessä.

Asemakaavamerkintöjä rakentamistavan osalta täydentämään laaditaan alueelle rakentamistapaohje, joka hyväksytään kaupunginvaltuustossa.

Kaavoitusprosessiin (OAS) sisältyy työvaiheita, joihin liittyy mahdollisuus osallisten palautteen antoon. Vanhan kaupungin asemakaavoitusprosessissa näitä vaiheita on lisätty tavanomaiseen nähden, niin että valmisteluvaiheessa kuuleminen on järjestetty kolmena ylimääräisenä teemavaiheena ja itse luonnos esitellään yhden sijaan kahden kuulemisen yhteydessä.

Osallistuminen ja palautteen anto on ollut mahdollista vastaamalla asukaskyselyyn kesällä 2020 tai osallistamalla vuonna 2021 teematyöpajoihin, joihin molempiin liittyy infotilaisuus, työpaja ja kaavakävely. Kolmannen teeman osallistaminen järjestettiin verkkokyselynä, joka oli avoinna keväällä 2022. Kyselyn tarkoituksena oli kuulla erityisesti vanhan kaupungin alueen kiinteistönomistajia ja asukkaita heidän toiveistaan vanhassa kaupungissa. Osallistaminen toteutettiin pääasiassa epidemiatilanteesta johtuen sähköisesti ja etänä kevääseen 2023 saakka.

Asemakaavaluonnoksen ensimmäisen kuulemisen yhteydessä järjestettiin seminaari 1.4.2023. Seminaarissa esiteltiin rakennemallina laadittu asemakaavaluonnos ja asiantuntijat pitivät alueen kulttuurihistoriallisia arvoja koskettavia puheenvuoroja. Kaavoittaja piti lisäksi Praatissa 4.4.2023 osallisille avoimen vastaanoton, jonka aikana oli mahdollista esittää kysymyksiä kaavan sisällöstä.

Asemakaavaluonnoksen toisen kuulemisen yhteydessä järjestetään vastaavan sisältöiset seminaari ja vastaanotto. Konsulttityö kaavan laatimisen osalta on päättynyt ja työ on siirtynyt kaavoituksen tehtäväksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään kaavaproessin päivitetty aikataulu.

Kaupunginhallitus asetti vuoden 2019 alussa suunnittelualueen ehdolliseen rakennuskieltoon kahdeksi vuodeksi kaavan laadinnan mahdollistamiseksi erityisesti purkamisen ja uudisrakentamiseen verrattavan rakentamisen osalta (MRL 53§). Rakennuskielto on tarpeen koko kaavan laadinnan ajan. Ehdollista rakennuskieltoa on jatkettu kahdella vuodella kaksi kertaa (KH 23.11.2020 §324 ja KH 19.12.2022 §473).

Kaavaluonnos on ollut rakennemallina nähtävillä 20.3.–21.4.2023 kehittämislautakunnan 14.3.2023 § 47 päätöksellä. Rakennemalli esiteltiin yleisölle seminaarissa 1.4.2023 ja keskustelu varten pidettiin kaavoittajan vastaanotto 4.4.2023. Kaavaluonnoksen lopullinen versio tuodaan nähtäville rakennusoikeuksilla täydennettynä loppuvuoden 2024 aikana. Nähtävilläoloaikana pidetään yleisölle seminaari ja kaavoittajan vastaanotto. Ehdotus valmistellaan vuoden 2025 aikana.

Asemakaavan yritysvaikutukset ovat positiiviset. Vanhan kaupungin kehittäminen ja säilyminen parantavat Raahen vetovoimaa sekä hyvää julkisuuskuvaa merkittävästi ja asemakaava mahdollistaa yritystoiminnalle tärkeiden kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisen uniikilla alueella.

9.3 Miljoonaperän asemakaavan ajanmukaistaminen



Kuva 28 Miljoonaperän asemakaavan ajanmukaistamista vaativa alue.

Asemakaavan muutos sijoittuu Raahen keskustan ydintoimintojen alueelle. Aluetta rajaa pohjoisessa Ouluntie, etelässä Ratakatu ja lännessä Asemakatu. Asemakaava-suunnittelu koskee 15. kaupunginosan kortteleita 54, 56–60 ja 62 sekä 16. kaupunginosan kortteleita 64–66, 68 ja 69. Tarkka aluerajaus tullaan esittämään kaavoitus-työn käynnistyessä.

Suunnittelun tavoitteena on tarkistaa alueen rakennuskantaa koskevat suojelukysymykset, laatia ohjeistus ja määritellä rakennusoikeuden määrä korvaavalle sekä täydennysrakentamiselle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään kaavaprosessin suunniteltu aika-taulu. Suunnittelualueen rajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Asemakaavan yritysvaikutukset ovat neutraalit.

9.4 Velkaperän asemakaavan ajanmukaistaminen



Kuva 29 Velkaperän asemakaavan ajanmukaistamista vaativa alue.

Asemakaavan muutos sijoittuu Raahen keskustan ydintoimintojen läheisyyteen. Aluetta rajaa koillisessa Rantakatu, kaakossa Eteläkatu, lounaassa Ruonankatu ja luoteessa Merikatu. Asemakaavasuunnittelu koskee 10. kaupunginosan korttelia 40, 11. kaupunginosan korttelia 41, 12. kaupunginosan kortteleita 43–45, 13. kaupunginosan kortteleita 46–49 ja 14. kaupunginosan kortteleita 51–53. Tarkka aluerajaus tullaan esittämään kaavoitustyön käynnistyessä.

Suunnittelun tavoitteena on tarkistaa alueen rakennuskantaa koskevat suojelukysymykset, laatia ohjeistus ja määrittellä rakennusoikeuden määrä korvaavalle sekä täydennysrakentamiselle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään kaavaprosessin suunniteltu aikataulu. Suunnittelualueen rajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Asemakaavan yritysvaikutukset ovat neutraalit.

9.5 Lapaluodon asuntoalueen asemakaava



Kuva 30 Lapaluodon asuntoalueen asemakaavan suunnittelualue, tarkentuu kaavatyön alkessa.

Asemakaavan laatiminen koskee Lapaluodossa sijaitsevaa historiallista asuinkeskittymää, kiinteistöjä 402-1-50, 402-15-0, 402-95-0 sekä alueeseen liittyviä suojaviher-, puisto- ja katualueita.

Suunnittelun tavoitteena on ratkaista alueen rakennuskannan suojelua koskevat kysymykset sekä mahdollinen lisärakentaminen. Alue osoitetaan asemakaavalla yleiskaavan mukaisesti pääosin pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, jolle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään kaavaprosessin suunniteltu aikataulu. Suunnittelualan rajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Asemakaavan yritysvaikutukset ovat neutraalit.

9.6 Lampinsaaren kaivoskylän asemakaava



Kuva 31 Lampinsaaren alueen asemakaava-alue, tarkentuu kaavatyön edetessä.

Suunnittelualue sijoittuu Vihannin Lampinsaareen 1950-luvulta alkaen rakentuneeseen kaivosyhdyskuntaa palvelemaan kylärakenteeseen. Suunnittelualue on valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö RKY, Lampinsaaren kaivosyhdyskunta.

Lampinsaari on Outokumpu Oy:n syrjäiselle seudulle 1953 perustama kaivosyhdyskunta asuinalueineen ja palveluineen. Alue on pääosin 1950-luvulta, mutta saanut lopullisen muotonsa 1970-luvulla. Alueen arkkitehtuuri on W.G. Palmqvistin suunnittelema ja rakennusten sijoittelun on suunnitellut arkkitehti Blomstedt. (RKY 2009 kuvaus.)

Lähtökohtana Lampinsaaren kaivoskylän toteutuksessa on ollut Outokumpu Oy:n laatima palstoitussuunnitelma kaivostyöntekijöiden asuinalueelle entisen kaivoksen kupeessa. Palstoitussuunnitelma ja RKY-suojelustatus luovat perustan alueelle käynnistettävälle kaavoitukselle.

Suunnittelun tavoitteena on ratkaista alueen rakennuskannan suojelua koskevat kysymykset. Alue osoitetaan asemakaavalla yleiskaavan mukaisesti pääosin pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi.

Alueelle ei ole laadittu yleiskaavaa. Koska alueen kaavoitus on tarkoitus edistää suoraan asemakaavana, kaavaprosessiin sisällytetään yleiskaavallinen tarkastelu. Asiasta käynnistetään neuvottelu ELY-keskuksen kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään kaavaprosessin suunniteltu aikataulu. Suunnittelualueen rajausta tarkentuu suunnittelun edetessä. Alustava rajausta on esitetty valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön rajauksen mukaan.

Asemakaavan yritysvaikutukset ovat neutraalit.

10 Kaavoituksen muut työtehtävät

Kaavoitusyksikkö järjestää kulloinkin vireillä olevien kaupunkisuunnittelua, kaavoitusta ja liikennesuunnittelua koskevien ohjaus- ja työryhmien toimintaan sekä työ- ja projektiryhmätyöskentelyyn.

Hankekaavojen osalta vetovastuu kaavojen ohjausryhmätyöskentelystä on kaavoitusyksiköllä.

Viikoittaiset/kuukausittaiset säännölliset neuvottelut ja kokoukset

- maankäytön suunnittelutyöryhmä
- Vanhan kaupungin kehittämistyöryhmä
- kehittämisen toimialan johtoryhmä
- rakennushankekohtaiset neuvottelut rakennusvalvonnan kanssa
- kaavoituksen työpalaverit
- Ympäristöministeriö: Yhdyskuntakehittämis- ja yhdyskuntarakentamislain valmistelu (2024–2025)
- Ympäristöministeriö: RYHTI-hanke

10.1 Neuvottelut ja kokoukset

Kaavoitusyksikkö hoitaa kaikkien kaavahankkeiden neuvottelut ja kokoukset sekä järjestää mm. viranomaisneuvottelut, Raahen kaupungin ja Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen välisen vuosittaisen MRL 8 §:n mukaisen kehittämiskeskustelun.

10.2 Kaavojen kuulemismenettelyt

Kaavoitusyksikkö vastaa jokaisen kaavaprosessin MRL:n ja MRA:n mukaisista kuulemismenettelyistä ja hoitaa osallisia koskevan asiakaspalvelun sekä tiedottamisen.

10.3 Lausunnot

Kaavoitusyksikkö valmistelee poikkeamislupa- ja suunnittelutarveratkaisuja koskevat kaavalliset lausunnot rakennusvalvonnalle. Lisäksi kaavoitusyksikkö valmistelee muut pyydetyt maankäyttöön liittyvät lausunnot luottamuselinkäsittelyä varten, sekä eri viranomaistahoille.

Edellisen vuoden aikana kaavoitusyksikkö on antanut yhteensä noin 25 lausuntoa.

10.4 Rakentajien ohjaus

Kaavoitusyksikkö hoitaa omalta osaltaan sekä asemakaava-alueille että taaja-asutuksen ulkopuolelle suuntautuvien yksityisten rakennushankkeiden tai elinkeinollisten hankkeiden edellyttämän ohjauksen ja neuvonnan.

Yhteystiedot

Kaavoitus

Rantakatu 8 C (ovi 5, 3.krs), 92100 Raahe

Toimisto avoinna keskiviikkoisin klo 9.00—15.00

Henkilökunta tavoitettavissa puhelimitse
ja sähköpostitse ma–pe 9.00–15.00

kaavoitus@raahe.fi

www.raahe.fi/elinymparisto/kaavoitus

Henkilöstö

Kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo

Kaavasuunnittelija Mathias Holmén

Kaavasuunnittelija Outi Järvinen

Arkkitehti Emma Sutinen

Suunnitteluassistentti Tanja Marjala

Suunnitteluassistentti Riitta Svensk

Suunnitteluassistentti Marjaana Mankinen

Sähköposti: etunimi.sukunimi@raahe.fi

