

Vanhan kaupungin asemakaava

Asemakaavamuutos
Akm 242



Luonnosvaiheen selostus

5.11.2024



Raahen kaupunki
Kaavoitus

2024

FCG Finnish Consulting Group Oy, 2023

Kannen valokuva, © Leena Harju

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

Vireilletulosta on ilmoitettu	19.1.2019
Kehittämislautakunta	12.11.2024 § 137.
Kaupunginhallitus	pvm § asemakaavaehdotus.
Kaupunginvaltuusto	pvm § asemakaavan hyväksy-
minen.	

Tämä selostus koskee kehittämislautakunnan 12.11.2024 päätöksellä hyväksyttyä Vanhan kaupungin (Akm 242) asemakaavamuutosluonnosta.

Vanhan kaupungin asemakaava

Vanha kaupunki
Raahen kaupunki

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

Asemakaavamuutos ja sitova tonttijako (Akm 242)

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

Rakennemallivaiheen kaavaluonnoksen suunnittelusta vastasi

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

Projektipäällikkö, arkkitehti Petri Tuormala, YKS-415

Kaavoituksesta ja kaavasuunnittelusta 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.

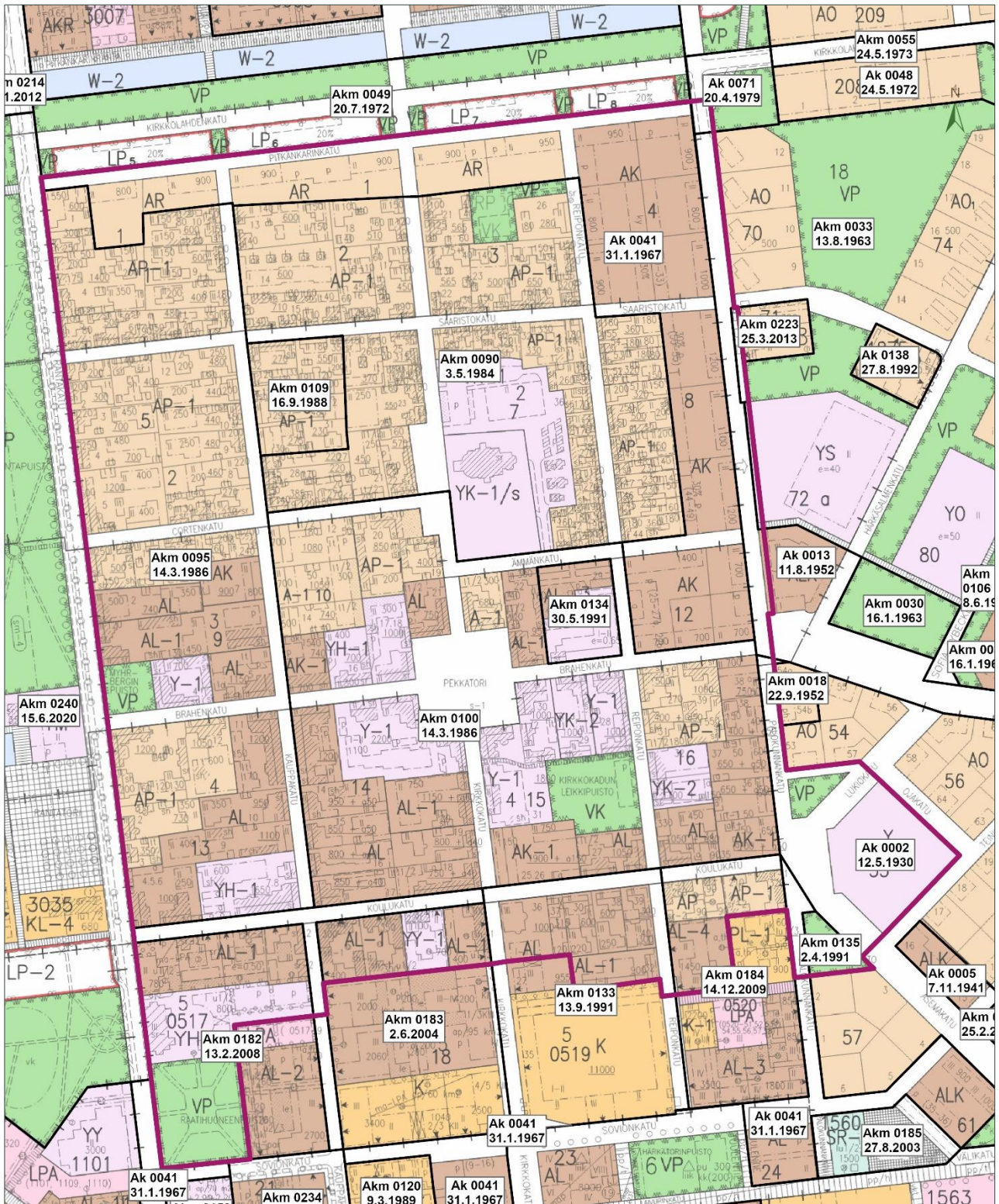
Asemakaavamuutos koskee lisäksi Raahen kaupungin kiinteistöjä 678-18-9901-0, 678-18-9901-100 ja 678-18-72-2-M0501 sekä osaa Raahen kaupungin kiinteistöistä 678-402-1-50.

Voimassa olevat asemakaavat

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

Suunnittelualue rajautuu jäljempänä 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 ovat korvautuneet laaditulla *Pikkulahden asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella (Akm 240)*, johon suunnittelualue rajautuu.



Kuva 1. Ote ajantasa-asemakaavasta ja kaava-alueiden rajauksista. Kuvan kaavat on lueteltu alla olevissa taulukoissa.

Taulukko 1. Suunnittelualueella voimassa olevat asemakaavamuutokset.

Nro	Asemakaavan nimi	Vahvistettu / hyväksytty
Akm 90	Vanha kaupunki ensimmäinen osa: Kirkonmäki ympäristöineen, asemakaavan muutos	vahvistettu 3.5.1984
Akm 95	Vanha kaupunki toinen osa: Rantakadun korttelit, asemakaavan muutos	vahvistettu 14.3.1986
Akm 100	Vanha kaupunki kolmas osa: Pekkatorin ympäristökorttelit, asemakaavan muutos	vahvistettu 14.3.1986
Akm 109	2. kaupunginosan korttelin 6 tontteja 14, 15, 16 ja 17 koskeva asemakaavan muutos	vahvistettu 16.9.1988
Akm 133	5. kaupunginosan korttelia 19 koskeva asemakaavan muutos	vahvistettu 13.9.1991
Akm 134	3. kaupunginosan korttelin 11 tontin 27 asemakaavan muutos	vahvistettu 30.5.1991
Akm 135	15. kaupunginosanpuistoalueen nimeä koskeva asemakaavan muutos	vahvistettu 2.4.1991
Akm 182	Raatihuoneen korttelin asemakaavan muutos	hyväksytty KV 13.2.2008
Akm 183	5. kaupunginosan korttelin 18 asemakaavan muutos	hyväksytty KV 2.6.2004 ja KHO 31.12.2005
Akm 184	Liikekeskustan korttelin 20 asemakaavan muutos	KV 14.12.2009
Akm 223	Korttelin 71, tontti 8 asemakaavan muutos	hyväksytty KV 25.3.2013

Taulukko 2. Osaa alueesta koskevat vanhat asemakaavat.

Nro	Asemakaavan nimi	Vahvistettu / hyväksytty
Ak 2	Raahen kaupungin asemapiirros	vahvistettu 12.5.1930
Ak 13	Raahen kaupungin XVIII-XX kaupunginosien asemapiirros	vahvistettu 11.8.1952
Ak 33	Raahen kaupungin XVIII, XIX ja XX kaupunginosa, Lehmiraanta, asemapiirros	vahvistettu 13.8.1963
Ak 41	Raahe, I - XI, XV kaupunginosat, asemakaavan muutos	vahvistettu 31.1.1967
Ak 71	Raahe, Lehmiraanta ja Vilpukankaan pohjoispuolisten alueiden asemakaava	vahvistettu 20.4.1979

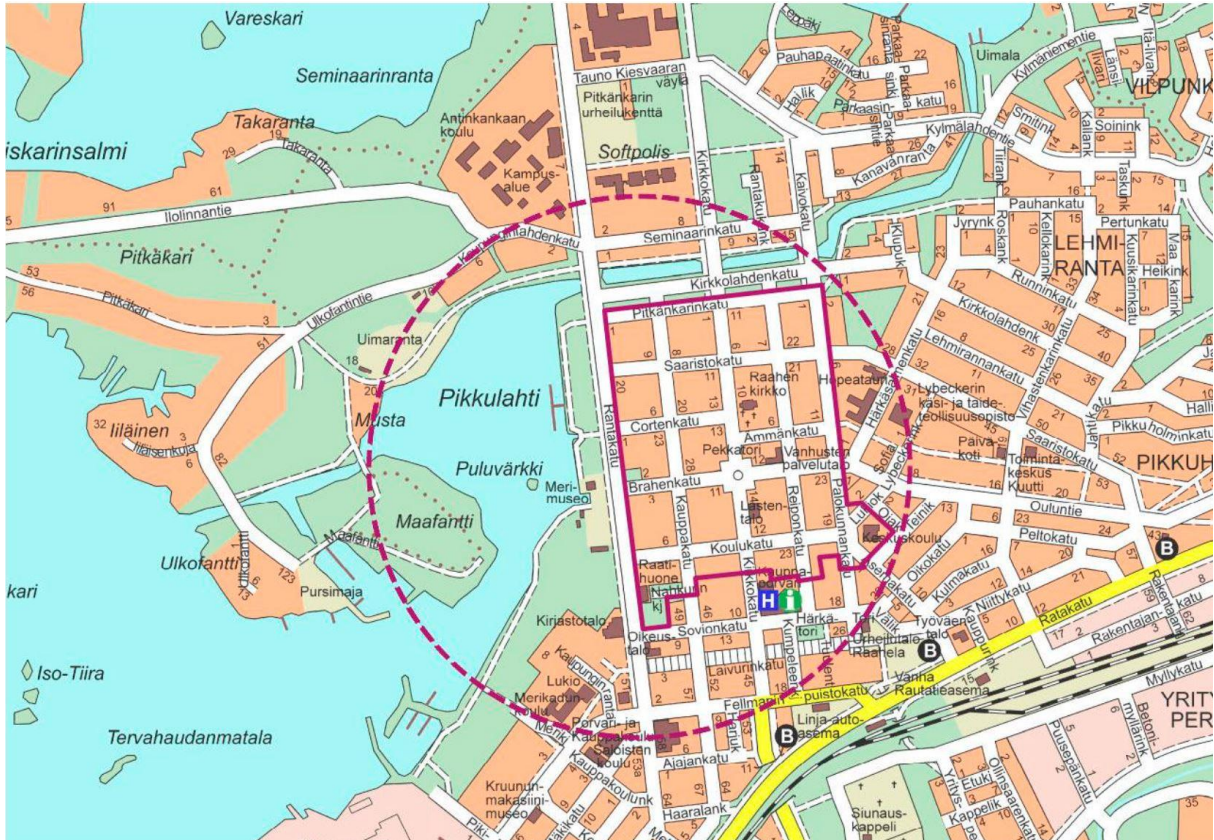
Suunnittelualueella oli vireillä Akm 229: Raahen kaupungin 3. kaupunginosan korttelin 9 tontin 12 asemakaavan muutos (Bio Huvimyllyn tontti). Akm 229:n kaavaprosessi on lakkautettu ja sen osalta suunnittelukysymykset ratkaistaan nyt laadittavalla asemakaavanmuutoksella.

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. (Kuva 2.)



Kuva 2. Ote opaskartasta. (Raahen kaupunki, 2023.)



Vanhan kaupungin asemakaavanmuutosalue.

Arvioitu lähialue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia.

Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksen nimi on *Vanhan kaupungin asemakaava* (Akm 242).

Asemakaavan tavoitteena on suunnitella alue voimassa olevaa yleiskaavaa noudattaen. Koko aluetta koskevana tavoitteena on ratkaista aluekokonaisuuden ja rakennuskannan suojelua koskevat kysymykset sekä tutkia lisärakentamisen mahdollisuu-

det. 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 kaavamerkinnot ja -määräykset tarkistetaan vastaamaan kaavan laadinnan aikana laadittavien selvitysten ja vuorovaikutuksen myötä esiin nousevia tavoitteita. Alueella on sitova tonttijako, jota tarkistetaan asemakaavalla tarvittaessa.



Kuva 3. Näkymä Saaristokadulta Kirkkokadun suuntaan. Kuva: Petri Tuormala, 2020.



Kuva 4. Näkymä Brahenkadulta Rantakadun suuntaan. Kuva: Petri Tuormala, 2020.

Tiivistelmä

Kaavaprosessin olennaiset vaiheet

Ajankohdat ja 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	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 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 § 47	Luonnosaineiston (rakennemalli) hyväksyntä nähtäville asettamista varten.
20.3.–4.5.2023	Luonnosvaiheen nähtävilläolo palautetta varten.
1.4.2023	Yleisötilaisuus (seminaari).
4.4.2023	Kaavoittajan vastaanotto.
1.6.2023	Viranomaistyöneuvottelu rakennemalliluonnoksesta.
KELA 12.11.2024 § 137	Luonnosaineiston hyväksyntä nähtäville asettamista varten.
21.11.2024–7.1.2025	Luonnosvaiheen nähtävilläolo palautetta varten.
30.11.2024	Yleisötilaisuus (seminaari).
4.12.2024	Kaavoittajan vastaanotto.

Ajankohdat ja käsittelyt	Tilaisuuden aiheet ja osallistumismahdollisuudet
	Viranomaisneuvottelu
KELA KH	Luonnosvaiheen palautteen käsittely ja ehdotusaineiston hyväksyminen nähtäville asettamista varten.
	Ehdotusvaiheen nähtävilläolo palautetta varten.
	Yleisötilaisuus.
	Viranomaisneuvottelu
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 kaavoitusprosessin 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_asemakaavat. Nähtävilläolojen aikana on osallisilla mahdollisuus esittää mielipiteensä asemakaava-aineistosta.

Asemakaavamuutosta koskeva luonnosvaiheen aineisto oli rakennemallina kehittämislautakunnan 14.3.2023 § 47 päätöksellä julkisesti nähtävillä aikavälillä 20.3.–4.5.2023. Rakennemallivaihtoehto laadittiin konsulttityönä Raahen kaupungin kaavoituksen ohjaamana.

Asemakaavamuutosta koskeva luonnosvaiheen aineisto on kehittämislautakunnan 12.11.2024 § 137 päätöksellä julkisesti nähtävillä aikavälillä 21.11.2024–7.1.2025. Luonnoksen laatimisesta on vastannut Raahen kaupungin kaavoitus.

Ehdotus Vanhan kaupungin asemakaavaksi asetetaan kaupunginhallituksen päätöksellä nähtäville vuonna 2025 julkista kuulemistä (MRL 65§ ja MRA 27§) varten. Nähtävilläoloaikana järjestetään osallisten informointia ja kuulemistä varten yksi yleisötilaisuus.

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

Asemakaavan keskeinen sisältö

Alue osoitetaan asemakaavalla yleiskaavaa noudattaen pääosin pientalovaltaiseksi asuuntoalueeksi, jolle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomia palveluja työpaikkatoimintoja. Kaavoituksen yhteydessä on myös tutkittu alueen täydennysrakentamismahdollisuuksia.

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

Alueella on toteutettu tonttijako. Kaavan mukaiset uudet kiinteistöt muodostetaan 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.

Sisällys

Perus- ja tunnistetiedot	I
Asemakaava-alueelle sijoittuvat kiinteistöt	I
Voimassa olevat asemakaavat	II
Kaava-alueen sijainti	V
Kaavan nimi ja tarkoitus.....	V
Tiivistelmä.....	VIII
Kaavaprosessin olennaiset vaiheet.....	VIII
Asemakaavan keskeinen sisältö.....	IX
Asemakaavan toteuttaminen	X
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	9
1.1.5 Luonnonympäristö.....	10
1.1.6 Maanomistus.....	12
1.2 Suunnittelutilanne	12
1.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat	12
1.2.2 Kaava-aluetta koskevat päätökset.....	19
1.2.3 Kaava-aluetta koskevat selvitykset.....	22
2 Työn vaiheet	23
2.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	23
2.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	23
2.3 Osalliset	23
2.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus.....	24
2.4.1 Käynnistäminen	25
2.4.2 Vireilletulo	25
2.4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	25
2.4.4 Viranomaisyhteistyö.....	26
2.5 Tilaisuudet ja työkalut osallistumiseen	26
2.5.1 Aloitusvaiheen osallistaminen.....	26
2.5.2 Valmisteluvaiheen työpajat.....	27
2.5.3 Asemakaavaluonnosta esittelevät yleisötilaisuudet	30
2.5.4 Ehdotusvaiheen osallistaminen.....	31

3	Työn tavoitteet	32
3.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	32
3.1.1	Kaupungin asettamat tavoitteet.....	32
3.1.2	Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	33
3.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen.....	33
3.2.1	Kaupungin tavoitteet.....	33
3.2.2	Osallisten tavoitteet aloitusvaiheessa.....	34
3.2.3	Osallisten tavoitteet valmisteluvaiheessa	36
3.2.4	Osallisten tavoitteet asemakaavaluonnoksesta	40
3.2.5	Osallisten tavoitteet asemakaavaehdotuksesta.....	40
4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehtotarkastelu	41
4.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	41
4.1.1	Täydennysrakentamisen määrä ja mitoitusperiaatteet	41
4.1.2	Liikennejärjestelmän kehittämistoimenpiteet	41
4.2	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	44
5	Asemakaavan kuvaus	47
5.1	Kaavan rakenne	47
5.1.1	Mitoitus	47
5.2	Aluevaraukset	48
5.2.1	Korttelialueet.....	48
5.2.2	Muut alueet	50
5.2.3	Rakentamistapa	50
5.2.4	Yleiset määräykset.....	51
5.2.5	Suojelumerkinnot	51
5.3	Kaavan vaikutukset.....	55
5.3.1	Vaikutukset historiaan.....	55
5.3.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	56
5.3.3	Vaikutukset alueen yrityksiin ja palveluihin	57
5.3.4	Liikenteelliset vaikutukset	58
5.3.5	Sosiaaliset vaikutukset.....	59
5.3.6	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	60
5.4	Kaavamerkinnot ja –määräykset	60
5.5	Nimistö.....	60
6	Asemakaavan toteutus.....	61
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	61
6.1.1	Kadut ja yleiset alueet sekä verkostot.....	61
6.2	Toteutuksessa erityisesti huomioitavat asiat	61
6.2.1	Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö	61
6.2.2	Kaupunkiarkeologinen alue	61
6.2.3	Rakentamistapa	61

6.2.4	Korjausneuvonta.....	62
7	Liitteet	62
Liite 1:	Seurantalomake	1
Liite 2:	Kaupunkiarkeologisen alueen luokituskartta (Museovirasto)	1
Liite 3:	Indeksikartta, rakennetun ympäristön inventoidut kohteet	1
Liite 4:	Tonttikartta vuodelta 1915, digitoitu	1

Asemakaavaa koskevat asiakirjat

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, tarkistettu 5.11.2024
- Palaute ja vastine, raportti 5.11.2024
- Rakennusoikeus- ja mitoitustarkastelu, **5.9.2024 (tarkentuu)**
- Rakennusoikeuksien mitoittamisen perusteet, 5.11.2024
- *Vanhan kaupunki (Akm 242)*, asemakaavamuutos, asemakaavakartta ja –kaava-merkinnät, luonnos 5.11.2024
- *Vanhan kaupunki (Akm 242)*, asemakaavamuutosluonnoksen selostus, 5.11.2024

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 muutosherryys*, 10.5.2021
- Rakennetun ympäristön inventointi, 11/2021
- Kasvillisuus selvitys 23.10.2020
- Kasvillisuus inventointi, 9.9.2021
- Lepakkoselvitys 5.4.2022
- *Raaha, Vanha-kaupunki, Ohjeilta talonmistajille*. Raahen kaupunki 1986.

Voimassa olevat kaavat ja suunnittelua ohjaavat asiakirjat

- Valtioneuvosto, 2017. *Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet*. Valtioneuvoston päätös 14.12.2017.
- 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, mikäli ne poikkeavat yleiskaavasta.
- Pohjois-Pohjanmaan liitto. *Pohjois-Pohjanmaan energia ja ilmastovaihemaakuntakaava*. Osayleiskaavaehdotus 9.9.2024, hyväksyttyneen maakuntavaltuustossa 9.12.2024.
- *Raahe 2030, keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava* on hyväksytty Raahen kaupunginvaltuustossa 11.4.2007 § 20. Se on oikeusvaikutteinen ja sitä noudatetaan asemakaavan laadinnan ohjeena.

1 Lähtötiedot

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

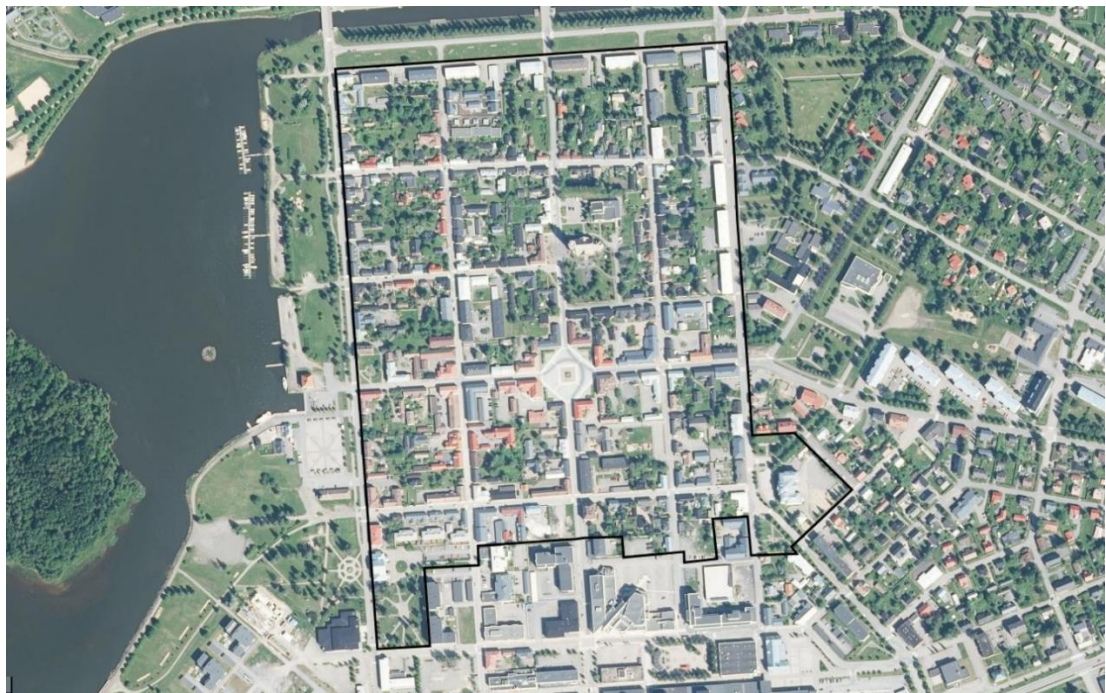
1.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

Vanhan kaupungin nykyinen kaupunkirakenne noudattaa edelleen ensimmäisten ruutukaavojen korttelirakennetta, jossa rakennukset rajaavat tiukasti suorakulmaista katuverkkoa. Asemakaavassa katujen linjaus on säilynyt vanhan ruutukaavan 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 5. Suunnittelualueen ympäristöä ortokuvassa. (© Maanmittauslaitos 2019.)

1.1.2 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Vanhan kaupungin väestötietoja on tutkittu Tilastokeskuksen tuoreimmista julkaisuista. Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2023 alueella oli 986 asukasta.

Vuoden 2023 tilanteessa Vanhan kaupungin väestöstä nuoria aikuisia ja muita työikäisiä on yhteensä 553 ja yli 64-vuotiaitten määrä on 356. Alueella on lisäksi 77 alle täysi-ikäistä lasta ja nuorta. Väestöstä vuoden 2021 tilastotiedosta työllisten osuus oli 33,5 %, opiskelijoita oli 6,7 % ja eläkeläisiä 42,4 %. Vuonna 2022 alueen asukkaista noin sadalla oli korkea-asteen koulutus ja noin kahdella sadalla keskiasteen koulutus.

Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2022 alueella oli 849 asuntoa, joista omistusasuntoja 401 ja vuokra-asuntoja 292. Asunnoista oli yksiöitä tai kaksioita yhteensä 624, kolmioita 146 kappaletta ja perheasuntokokoa 4-5 huonetta ja keittiö on yhteensä 78. Alueella on lisäksi yksi asunto, jonka huoneluvusta ei ole tietoa tilastossa. Alueella asuu 692 perhekuntaa. Niistä 1-2 henkilön perhekuntia on 647 ja kolmen tai enemmän henkilön perhekuntia on 45.

Yhdyskuntarakenne

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



Kuva 6: Päärakennukset, aidat ja portit rajaavat vehreitä piha-alueita. Kuva: Petri Tuormala, 2020

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 suorita katunäkymiä.

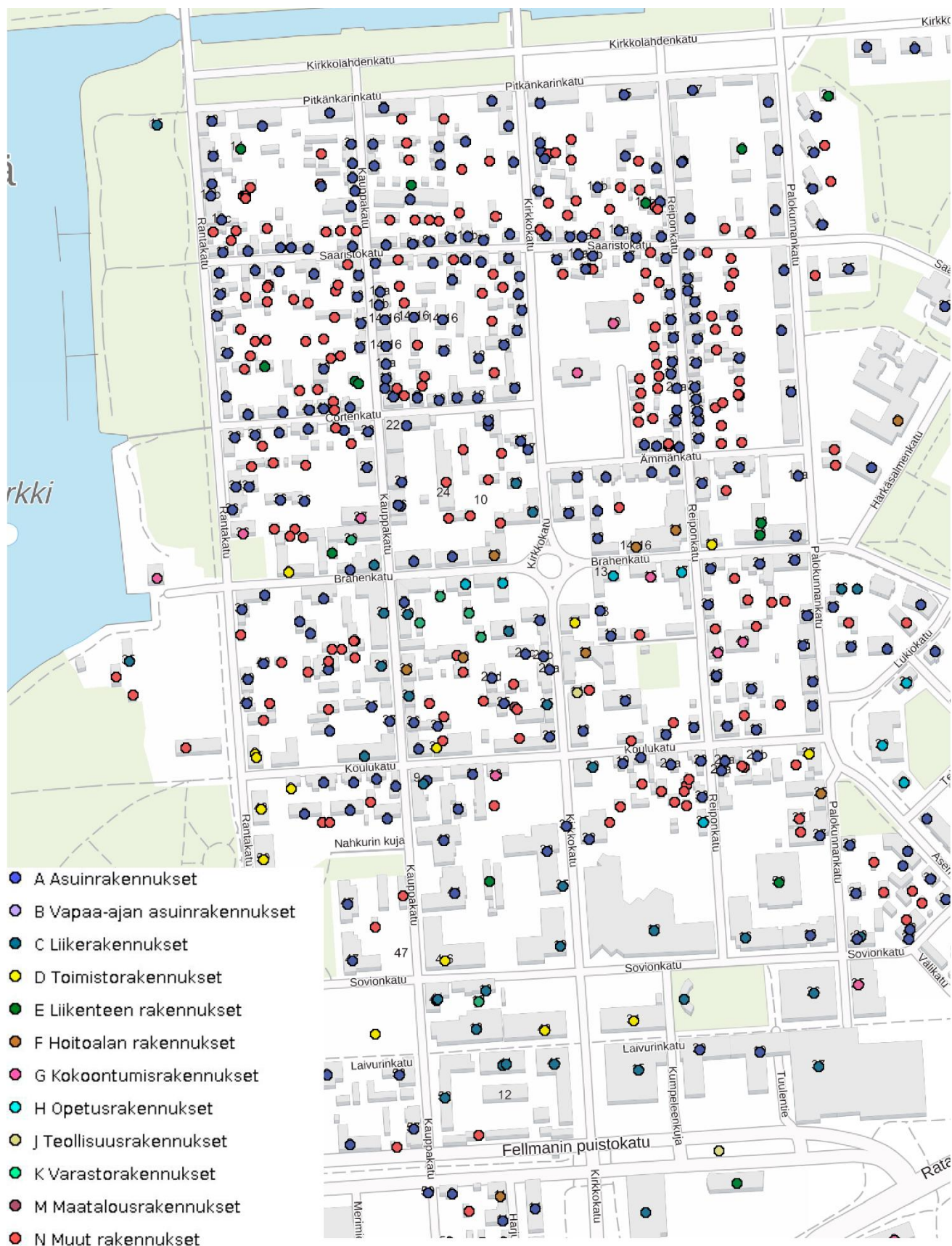
Alueen asemakaavojen uudistukset ja pyrkimys tehokkaampaan rakentamiseen on havaittavissa erityisesti alueen ulkoreunoilla, joissa korttelirakennetta on täydennetty 1967 vahvistetun asemakaavan perusteella. Alueen reunoilla vuoden 1967 asemakaavan mukainen uudempi rakennuskanta on pääosin kaksikerroksista 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 7. Alueen keskeisiä julkisia maamerkkirakennuksia ovat alueen keskivaiheille sijoittuva kirkko (ylhäällä oikealla), itäreunaan sijoittuva, itäreunaan sijoittuva Raahen keskuskuoli (ylhäällä vasemmalla, kuvat yläriivi: Petri Tuomala, 2020.), Pekkatorin keskusaukio (alhaalla vasemmalla, kuva: Kirsti Vähäkangas) sekä raatihuone (alhaalla oikealla, kuva: Tarmo Somero)



Kuva 8. Rakennusten käyttötarkoitus suunnittelualueella. Asuinrakennukset sekä niihin liittyvät talousrakennukset (muut rakennukset) painottuvat alueen pohjoisosissa. Lähde: Elinympäristön tietopalvelu Liiteri.

Puisto- katu- ja aukiotilat

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

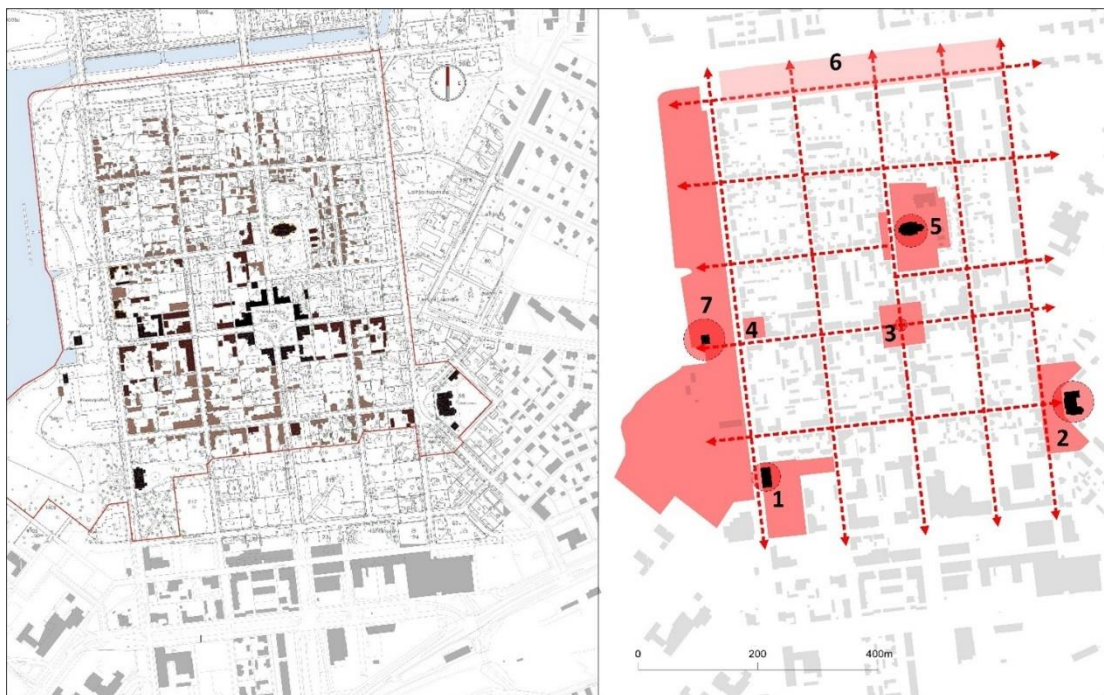
Pekkatori (alla olevassa kuvassa kohde numero 3) on Vanhan kaupungin keskeinen aukiotila, joka jäsentää ruutukaavan tasaisen toistuvaa korttelirakennetta. Julkisia maamerkkirakennuksia ovat myös alueen keskivaiheille sijoittuva kirkko (5) ja itäreunaan sijoittuva Raahen keskuskoulu (2), joka muodostaa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

Länsipuolella katujen päätteenä avautuvat puisto- ja merinäkyvät 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.

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



Kuva 9. Vasemmanpuoleiseen kuvaan 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).

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 liittävät Vanhan kaupungin toiminnot liikekeskustan ympäristöön.

Vanhan kaupungin keskeisenä pääkatuna toiminut Kauppakatu oli 1960-luvulle saakka Raahen aktiivinen kauppakeskusta. Se muodostaa vielä kaupunkirakenteessa helposti hahmotettavan kaupallisen akselin.

Kauppakadulla katutasoon avautuvat vanhat liiketilat ovat suurelta osin tyhjiällä, 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.



Kuva 10. Vasemmalla: Kauppakadulla vanhojen liiketilojen suuret ikkunat avautuvat katutilaan. Oikealla: Katujulkisivu Kirkkokadulta, Kuvat: Minttu Kervinen, 2020

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.

1.1.3 Liikenne

Katuverkko

Suunnittelualueen 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 suunnittelualueen 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 kaksiettä 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 väistämisvelvollinen saa ajoneuvon tarpeen mukaan pysäytettyä.

Kevyt liikenne

Suunnittelualueella ympäröivä jalankulku- ja pyöräilyväylien verkko on kattava ja Vanhan kaupungin alue on saavutettavissa eri puolilta Raahen 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.

Suunnittelualueen 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 jäsennelty 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 suunnittelualueen kaduista pysäköintipaikkoja ei ole varsinaisesti merkitty, vaan toista ajokaistaa voidaan hyödyntää pysäköintiin, ellei sitä ole kielletty.



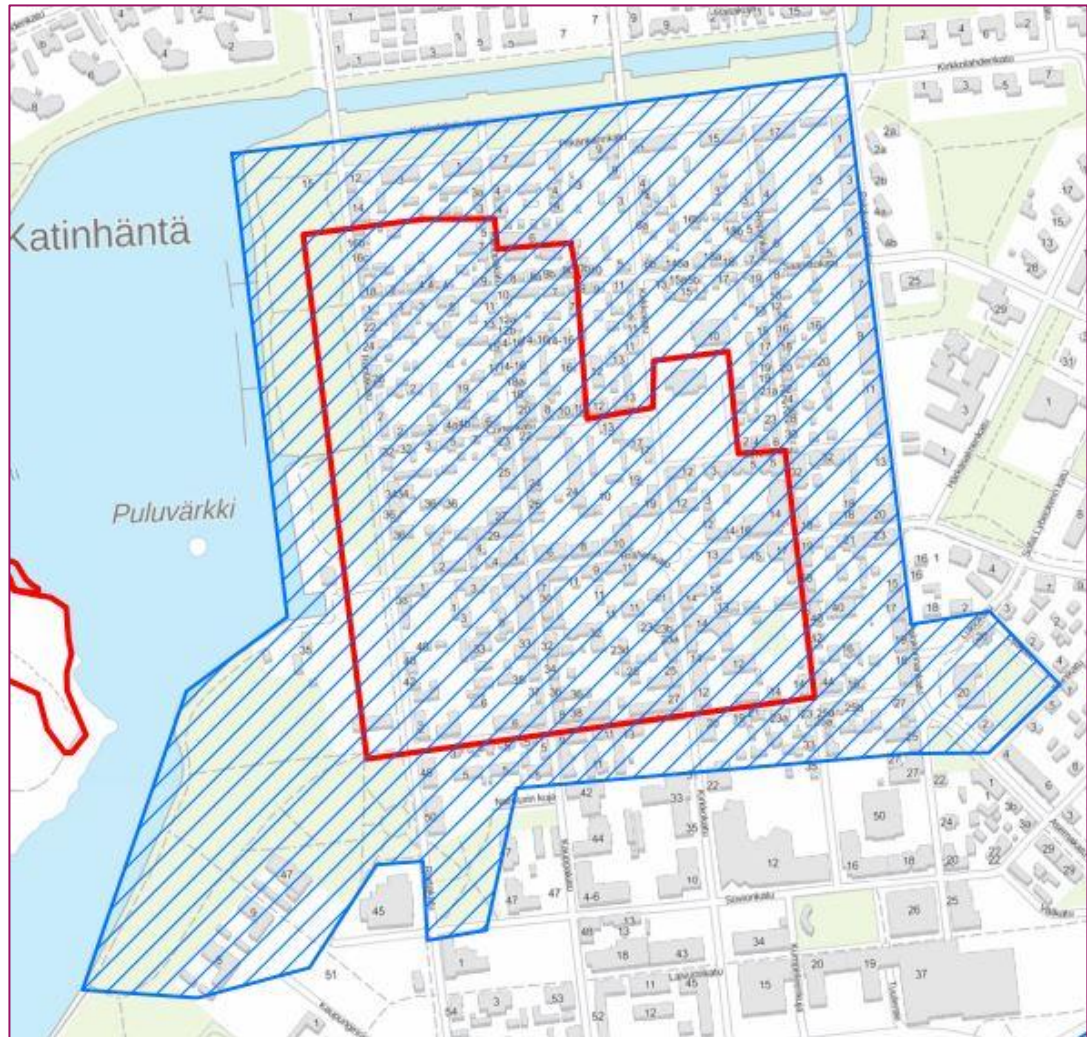
Kuva 11. Pysäköintiä Kauppakadulla. (Kuva: Minttu Kervinen, 2020.)

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. Valtakunnalliset arvot löytyvät aluekokonaisuudesta ja sen historiasta sekä rakennussuojelulla suojelluista kohteista. Maakunnallisia ja paikallisia arvoja löytyy lisäksi alueen yksittäisistä rakennuskohteista ja pihapiireistä.



Kuva 12. Taustakartan päällä näkyvät tasot ovat Museoviraston aluerajaukset kiinteät muinaisjäänneks (punainen) ja valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY (sininen ja viivarasteri). (Lähde: MV, Paikkatietoaineisto.)

Kaupunkiarkeologinen alue

Osa suunnittelualueesta kuuluu kaupunkiarkeologiseen alueeseen *Raahen vanha asemakaava-alue*. Alue luetaan kiinteäksi muinaisjäänneksi. Muinaisjäänneksen alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen tai muu siihen kajoaminen on kielletty ilman muinaismuistolain (295/63) mukaista lupaa. Kaupunkiarkeologinen alue on jaettu luokkiin säilyneisyytensä perusteella. Tämän selostuksen liitekarttana on Museoviraston kaupunkiarkeologiseen inventointiin sisältyvä luokituskartta. Alueesta on tarkemmin julkaisussa, Raahen–Brahestad, Kaupunkiarkeologinen inventointi (Museovirasto 2001, <https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=129.144393>)

Kaavakartalle rajataan museolain perusteella kaupunkiarkeologinen alue (sm-ka), Raahen vanha asemakaava-alue (MV id 1000007480). Tätä aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on aina pyydettävä alueellisen vastuumuseon kanta lausuntona. Toimivaltainen alueellinen vastuumuseo on Pohjois-Pohjanmaan museo. Maaperään kajoava rakentaminen voi edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen rakennustöiden alkamista. Tällaisista rakennustoista on ilmoitettava alueelliselle vastuumuseolle vähintään vuotta aikaisemmin. On suositeltavaa, että jo hankkeiden suunnittelun alkuvaiheessa selvitetään kaupunkiarkeologisesta inventoinnista voiko hankkeella olla vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön.

Raahen vanhaa asemakaava-aluetta on ehdotettu osaksi Suomen valtakunnallisesti merkittävimmät arkeologiset kohteet (VARK) valikoimaa. Museoviraston toteuttaman VARK-inventoinnin kuulemisaika oli maalishuhtikuussa 2023. Inventointi esitellään Valtioneuvostolle MRL:n mukaisena VAT-inventointina. Nämä kohteet tulee jatkossa huomioida yhtenä alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtana. VARK-alueita koskevissa suunnitelmissa ei tule osoittaa eikä toteuttaa toimenpiteitä, jotka saattavat heikentää niissä todettuja arvoja. Näillä alueilla maankäyttösuunnitelmien edellyttämille esiselvityksille saattaa olla tarve asettaa muita monipuolisempia ja teknisesti vaativampia tavoitteita. Kaupunkien VARK-alueilla voidaan rakentamisen toteuttamisessa edellyttää kohdetta säästäviä vaihtoehtoisia toimenpiteitä, vaikka niiden kustannukset olisivatkin tavanomaisia menetelmiä korkeammat. VARK-inventointi on prosessina vielä kesken. Raahen kaupunkiarkeologinen alue sisältyy listaukseen, mikä lisää sen merkittävyyttä entisestään.

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö RKY

Alue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, Raahen Pekka-tori ja ruutukaava-alueen puutalokorttelit (RKY). Museovirasto on inventoinut RKY-luettelon vuonna 2009 kuvaamaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitetta.

Rakennettu kulttuuriympäristö

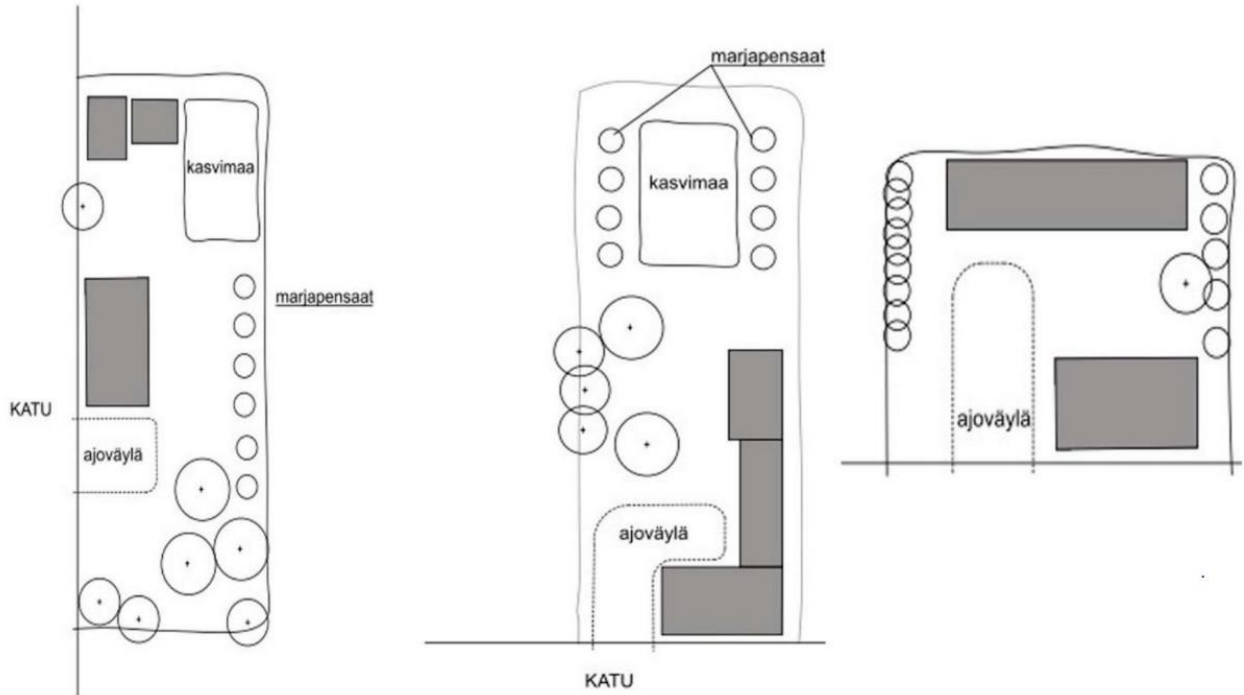
Alueella on neljä eri lakien nojalla suojeltua kohdetta. Ne ovat kirkko (kirkkolaki) sekä Leufstadiuksen talo, Soveliuksen talo ja elokuvateatteri Bio Huvimylly (Rakennussuojelulaki, 60/1985, ja laki rakennusperinnön suojelemisesta, 498/2010). Kohteet on kuvattu tässä selostuksessa tarkemmin kohdassa 1.2.2 kaava-aluetta koskevat päätökset.

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 kasvillisuusselvitys (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. Kaavatyön yhteydessä nyt laadittu erillinen kasvillisuusselvitys, joka täydentää alueella aiemmin vuonna 2012 tehtyä pihakasvillisuuden inventointia.



Kuva 13. Esimerkkipihoja, joissa päärakennus sijoittuu kadun varteen. Talousrakennukset, puut ja istutukset jäsentävät suojaisia piha-alueita. Kuva: Kasvillisuus selvitys (FCG, 2020).



Kuva 14. Vehreät puutarhat muodostavat kiinnostavia sisäpihanäkymiä. Kuva: Mari Lampinen, 2020.

Uhanalaiset kasvilajit

Vuoden 2021 kesällä suoritettiin kasvillisuusinventoinnin täydennys putkilokasvien osalta. 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

Valtaosa suunnittelualueesta on yksityisessä tai kiinteistö-/asunto-osakeyhtiön omistuksessa. Alueella on kymmenkunta yhdistyksen, säätiön tai yrityksen omistamaa kiinteistöä.

Raahen kaupunki omistaa suunnittelualueen kadut ja yleiset alueet. Kaupunki omistaa lisäksi korttelialueella olevia kiinteistöjä Brahenkadun varrella sekä merkittävät raatihuoneen ja keskuskoulun kiinteistöt. Kirkon ja entisen seurakuntatalon kiinteistöt omistaa Raahen seurakunta.

Kiinteistön omistaja omistaa yleensä kiinteistöllä olevat rakennukset. Alueella on lisäksi sekamuotoista omistusta niin että rakennusten ja maapohjan omistaja on eri taho. Esimerkiksi kaupungin omistamalla kiinteistöllä voi olla Kiinteistö Oy Kummatin omistamia rakennuksia tai toisin päin. Kiinteistöjä on myös voitu jakaa hallinnanjakosopimuksilla, kun kiinteistöllä on useampi asuinrakennus.

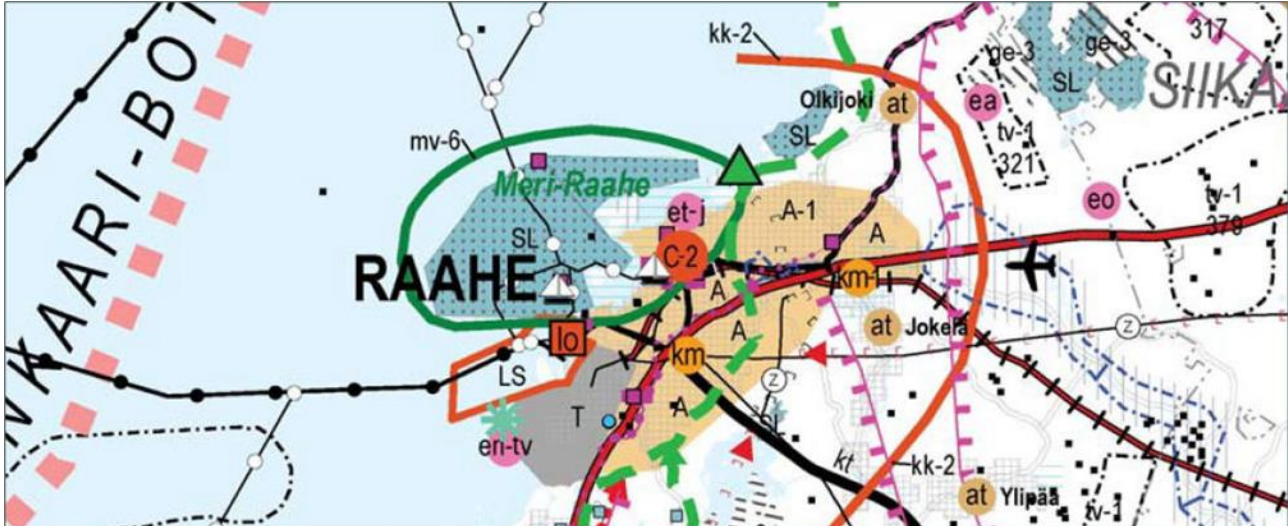
1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat

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. Vaihemaakuntakaavat on julkaistu yhdistelmäkarttana Hanhikiven ydinvoimamaakuntakaavan kanssa Pohjois-Pohjanmaan liiton verkkosivustolla.



Kuva 15. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmäkartasta. (Pohjois-Pohjanmaan liitto, 5.11.2018.)

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 rajautuu maakuntakaavan **maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, 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 virkistyksen kehittämisen kohdealueelle (mv-6, Meri-Raaha)**. Aluerajauksella osoitetaan ympäristöarvojen, matkailun ja virkistyksen kannalta valtakunnallisesti ja kansainvälisesti merkittäviä aluekokonaisuuksia. Maakuntakaavassa Meri-Raahen kehittäminen perustuu saariston luonnonympäristön ja vanhan puukaupungin kulttuuriympäristön arvoihin sekä vetovoimaiseen kaupunkikulttuuriin.

Maakuntakaavan uudistaminen

Pohjois-Pohjanmaan kattava Energia- ja ilmastomaakuntakaava on vireillä. Vaihe-maakuntakaavan pääteemat ovat energiantuotanto, varastointi ja siirto, viherrakenne ja ekosysteemipalveluiden tarkastelu, aluerakenne ja saavutettavuus sekä liikennejärjestelmä ja logistiikka-alueet. Pääteemana käsitellään lisäksi energiamurroksen vaikutukset maankäytön suunnitteluun ja ilmastovaikutusten arvioinnin kehittäminen.

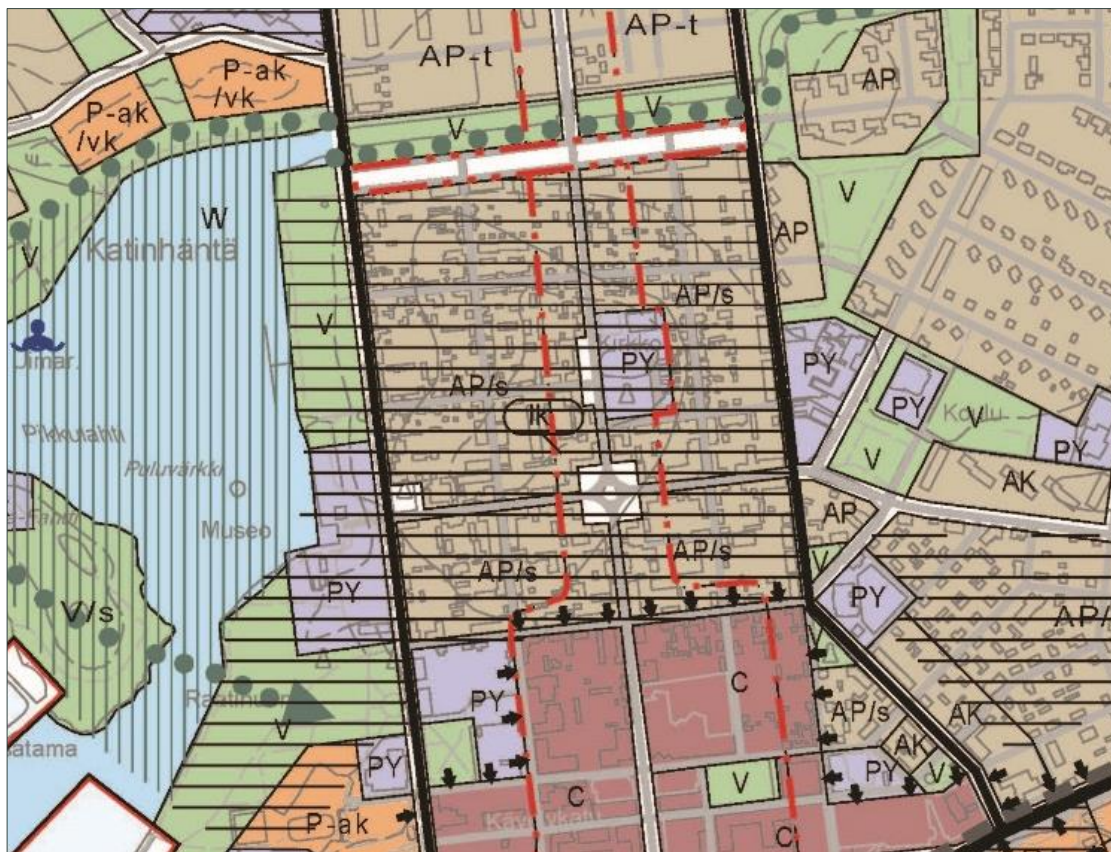
Vaihemaakuntakaavan ehdotusaineisto on ollut julkista kuulemistä varten nähtävillä aikavälillä 23.9.–24.10.2024. Kaavaehdotusta esiteltiin verkkotilaisuudessa 3.10.2024 ja kolmessa kaavakahvilassa Haapavedellä, Pudasjärvellä ja Oulussa.

Yleiskaava

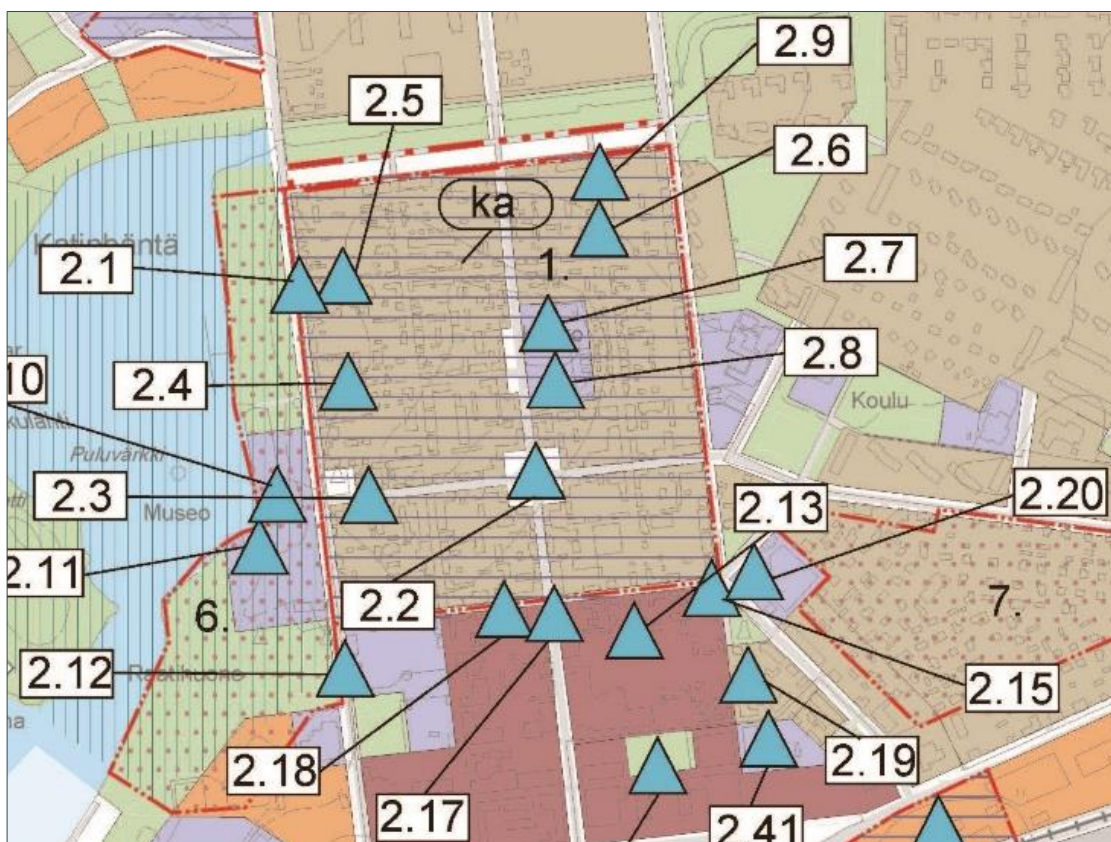
Suunnittelualueella on voimassa **Raaha 2030, keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava**. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yleiskaavan 11.4.2007 § 20. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu aluevarausmerkinnöillä **AP = pientalovaltainen asuntoalue**, **C = keskustatoimintojen alue, pääkeskus**,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

Suunnittelualue on valtaosaltaan valtakunnallisesti arvokas alue.

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



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



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

Merkinnällä C osoitetut alueet varataan Raahen kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille 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 soveltamista 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 maisematyöluupa. Suunnittelualueen läpi kulkee ajoneuvoliikenteen kulkuväylä ja *virkestysreitti* yhteystarvemerkinä.

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.

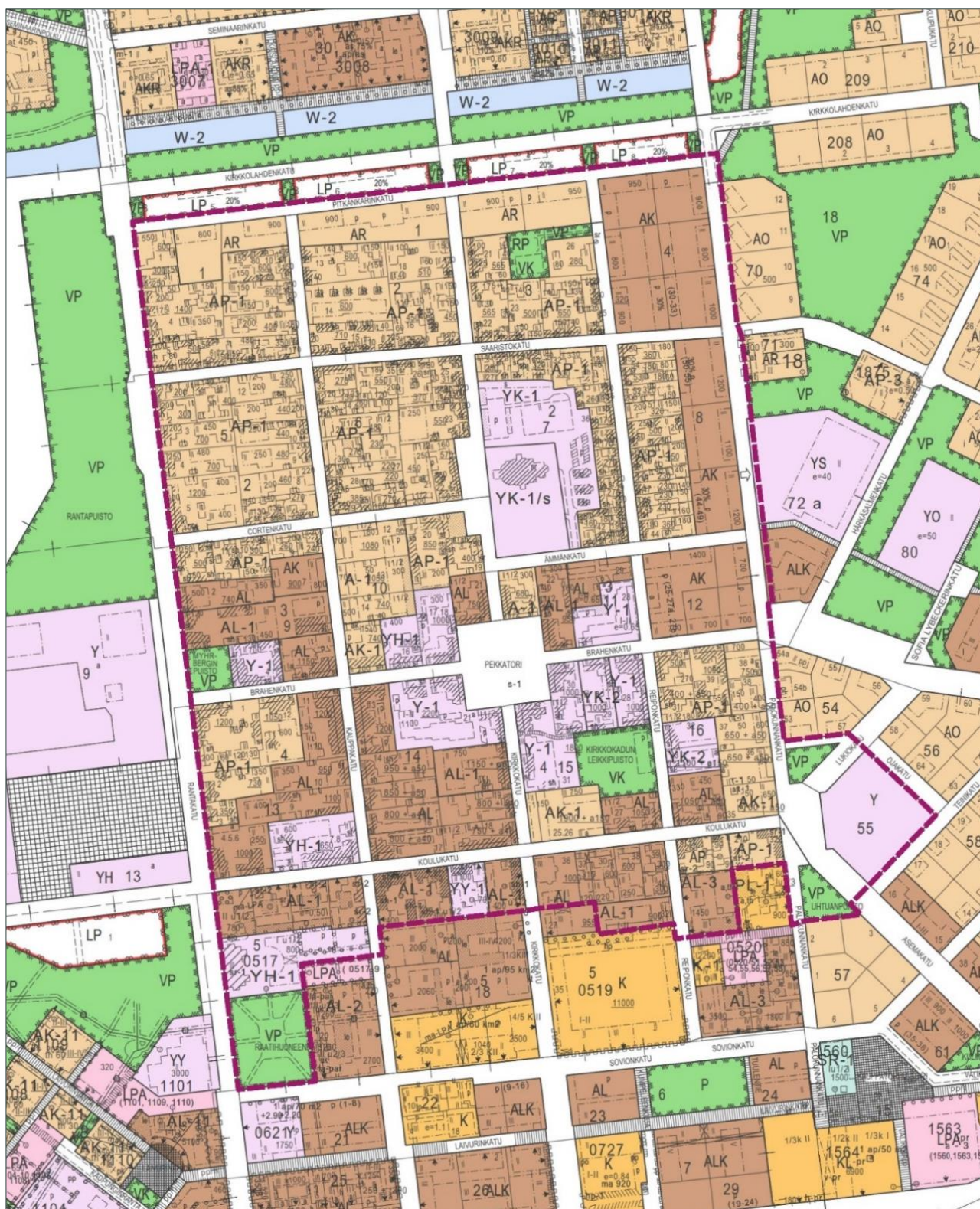
Voimassa olevaa osayleiskaavaa kuvaamaan on laadittu karttalehdet kartta 1, Tavoitteellinen yhdyskuntarakenne, liikenneverkko ja virkistysalueet sekä kartta 2, Luonnon ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat kohteet.

Voimassa oleva asemakaava

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

Suunnittelualueella on pääasiallisesti voimassa asemakaavanmuutokset Vanha kaupunki ensimmäinen osa: Kirkonmäki ympäristöineen, asemakaavan muutos (Akm 90), Vanha kaupunki toinen osa: Rantakadun korttelit, asemakaavan muutos (Akm 95) ja Vanha kaupunki kolmas osa: 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), asuinkeuhkalojen (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).



Kuva 18. Ote Raahen kaupungin ajantasa-asetuksesta asemakaavanmuutosalueella. Suunnittelu-
alueen rajaus on merkitty kuvaan purppuralla katkoviivalla. (© Raahen kaupunki)

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, Lehmiraannan ja Vilpukankaan pohjoispuolisten alueiden asemakaava (Ak 71). Ak 2 on vahvistettu 12.5.1930. Ak 13 on hyväksytty KV 11.8.1952 ja vahvistettu 11.8.1952. Ak 33 on valmistunut 17.12.1962 ja vahvistettu 13.8.1963. Ak 71 on hyväksytty KV 10.1.1979 ja vahvistettu 20.4.1979. Myös keskustan uudistamiseksi laadittu asemakaavanmuutos Raahe, I - XI, XV 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 kaavoitusprosessi on lakkautettu kaupunginhallituksen päätöksellä 6.4.2020 § 90. Korttelin 9 tontin 12 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 *Raahe, 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 on korvannut *Pikkulahden asemakaava ja asemakaavan muutos* (Akm 240), joka on tullut voimaan 4.8.2020.

Rakennusjärjestys

Raahen kaupungin ja Siikajoen kunnan yhteinen rakennusjärjestys on hyväksytty Raahen kaupunginvaltuustossa 25.1.2021 § 10 ja Siikajoen kunnanvaltuustossa 28.1.2021 4 §. Rakennusjärjestys on saavuttanut lainvoiman Raahessa 11.3.2021 ja Siikajoella 7.4.2021. Rakennusjärjestys on kuulutettu voimaan 22.4.2021.

Lakiuudistuksen johdosta rakennusjärjestystä ollaan parhaillaan uudistamassa vastaamaan 1.1.2025 voimaan tulevaa rakentamislakia (751/2023). Rakennetun ympäristön lautakunta on päätöksellään 14.2.2024 § 20 asettanut uudistettavan rakennusjärjestyksen laatimisprosessia kuvaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.

1.2.2 Kaava-aluetta koskevat päätökset

Rakennuskiellot

Asiaa on käsitelty viimeksi 19.12.2022 § 474, jolloin kaupunginhallitus päätti ehdollisesta rakennuskiellon jatkamisesta suunnittelualueella. Aiemmin asetettua kieltoa (KH 14.1.2019 § 5, KH 23.11.2020 § 324) 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 maankäytöllisin perustein voidaan lupa rakentamiselle tai toimenpiteelle hyväksyä poikkeamismenettelynä ehdollisen rakennuskiellon estämättä.

Aluetta koskevat suojelupäätökset

Valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö RKY

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.

Kaupunkiarkeologinen alue

Suuri osa suunnittelualueesta on Museoviraston rajaaman kiinteän muinaisjäännöksen alueella. Muinaisjäännöskohde, Raahen vanha asemakaava-alue (MV id 1000007480), on ajoitettu historialliseksi ja se on tyypiltään asuinpaikka/kaupunki. Historiallista kaupunkia kuvataan seuraavalla määritelmällä. Tiivis ja väkimäärältään suuri asuinpaikka, joka koostuu kaduista, kortteleista ja tonteista sekä julkisista ja yksityisistä rakennuksista ja jolla on kaupunkioikeudet. Tarkempi kohdekuvaus sisältyy Museoviraston Rakennushistorian osaston julkaisuun Raahen - Brahestad, Kaupunkiarkeologinen inventointi (Mökkönen 2001).

Kiinteät muinaisjäännökset on rauhoitettu muinaismuistolailalla (295/63) muistoina Suomen aikaisemmasta asutuksesta ja historiasta. Kiinteän muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa.

Rakennuskohteita koskevat suojelupäätökset

Alueella on kirkkolain suoraan suojelema kohde. Alueella on lisäksi aiemman rakennussuojelulain (60/1985) tai sen korvanneen lain rakennusperinnön suojelemisesta (498/2010) nojalla suojeltuja kohteita. Kohteiden tarkemmat tiedot löytyvät myös museoviraston Kulttuuriympäristön palveluikkunan [Kyppi tietokannasta](https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/rapea/read/asp/r_default.aspx) (verkkosoite https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/rapea/read/asp/r_default.aspx).

Raahen kirkko

Alueella on vuonna 1912 rakennettu kirkko. Kirkollinen rakennus, joka on rakennettu ennen vuotta 1917, on kirkkolain (652/2023) nojalla suojeltu. Rakennuksen suojelu käsittää myös sen kiinteän sisustuksen, siihen liittyvät maalaukset ja taideteokset sekä rakennuksen pihapiirin. (Kirkkolaki, 22 §.)

Leufstadiuksen talo

Valtioneuvosto on päätöksellään 23.2.1984 vahvistanut Oulun lääninhallituksen päätöksen, jolla se on suojellut vuoden 1810 Raahen palolta säästyneet Leufstadiuksen taloryhmän rakennukset. Päärakennus Rantakadun varressa on vanhimmilta osin vuodelta 1804. Sitä laajennettiin asuinsiivellä Cortenkadun varteen vuonna 1844. Tupakkatehdas rakennettiin leivintuvaksi vuonna 1830. Aitta on vuodelta 1798 ja ulkorakennukset 1800-luvun alkupuolelta. Ulkorakennukset on purettu tontin lounaiskulmasta.

Kohteesta on annettu seuraavat suojelumääräykset:

- Rakennusten ulkoasu on pidettävä pääpiirteissään ennallaan ja muutosten yhteydessä tarvittaessa entistettävä.
- Rakennusten kiinteä sisustus tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää ennallaan.
- Asuinrakennuksia saa käyttää sanottuun tarkoitukseen, mutta myös muut käyttömahdollisuudet, jotka eivät vähennä rakennusten kulttuurihistoriallista arvoa, saattavat tulla kysymykseen.

Soveliuksen talo

Valtioneuvosto on päätöksellään 22.10.1987 vahvistanut Oulun lääninhallituksen päätöksen, jolla se on suojellut Soveliuksen talon päärakennuksen ja Rantakadun suuntaisen asuinrakennuksen. Soveliuksen talon päärakennus on rakennettu vuonna 1714 yksikerroksisena ja vuodesta 1761 lähtien se on ollut kaksikerroksinen. Jugend-vaikutteinen asuinrakennus on rakennettu vuonna 1912, sen runkona on 1600-luvun suolamakasiini.

Kohteesta on annettu seuraavat suojelumääräykset:

- Molempien rakennusten ulkoasu on pidettävä pääpiirteissään ennallaan ja muutosten yhteydessä tarvittaessa entistettävä.
- Päärakennuksen alkuperäinen huonejako ja kiinteä sisutus tulee säilyttää ennallaan. Muutostöiden tulee olla luonteeltaan ennallistavia.
- Rakennuksia saa käyttää asuinrakennuksina, mutta myös muut rakennusten kulttuurihistoriallisen arvon huomioon ottavat käyttötarkoitukset ovat mahdollisia.
- Rakennuksissa saa tehdä vähäistä suurempia muutos- ja korjaustöitä vain museoviraston hyväksymällä tavalla.
- Rakennuksia tulee hoitaa siten, että niiden rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo säilyy.

Elokuvateatteri Bio Huvimylly

Ympäristöministeriö on päätöksellään 10.6.2011 vahvistanut Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen päätöksen Bio Huvimyllyn suojelemisesta rakennussuojelulla (myöhemmin lailla rakennusperinnön suojelemisesta). Elokuvateatteri on rakennettu vuonna 1937. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus on todennut kohteesta, että Bio Huvimyllyllä vuokra-alueineen on kulttuurihistoriallista merkitystä rakennustyyppinsä jo harvinaistuneena edustajana (rakennushistoria, ainutlaatuisuus/tyypillisuus), sijaintinsa ja kaupunkikuvallisen merkityksensä takia (erityiset ympäristöarvot) sekä osana elokuvateattereidemme historiaa (rakennuksen käyttö). Erityistä merkitystä sille antavat hyvin säilyneet sisätilat. Rakennuksella sisätiloineen on huomattavaa valtakunnallista merkitystä.

Kohteesta on annettu seuraavat suojelumääräykset:

- Suojelu koskee rakennuksen ulkoasua, sisääntuloaulaa, katsomotilaa ja konehuonetta kiinteine sisustuksineen.
- Sisätilojen säilytettävä kiinteä sisustus on
 - eteisaulan lipunmyyntikioski, saliin, aitioihin ja lipunmyyntikioskiin johtavat peiliovet sekä parvelle vievät portaat.
 - salin alkuperäinen vanerikatto, lautalattia ja valaisinkaapit, aitiot ja yläparvi rintapaneeleineen ja kattovalaisimineen sekä poistumistien peiliovet.
 - konehuoneen metalliovi, portaat, betoniset lattia-, katto- ja seinärakenteet sekä kierreportaat.
- Rakennusta, sen sisätiloja ja niiden kiinteää sisustusta tulee hoitaa ja korjata siten, että niiden kulttuurihistoriallinen arvo säilyy.

- Rakennuksen käytön turvaamisen vaatimat muutokset ovat mahdollisia, edellyttäen että muutokset soveltuvat rakennuksen ominaispiirteisiin.
- Korjaus- ja muutostöistä tulee pyytää museoviraston lausunto.
- Museovirastolla on oikeus antaa erillisiä ohjeita suojelumääräysten soveltamisesta ja myöntää suojelumääräyksistä vähäisiä poikkeuksia.

1.2.3 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

Selvitykset ja ohjelmat

- 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.
- Wanha Raaha kuntoon -hankkeen aineistot, Raahen kaupunki.
- Puu-Raaha 2012 inventointi (pihojen kasvillisuuteen keskittyvä inventointi).
- Kaupungin inventointilomakkeita ja RHS-selvityksiä rakennuksista eri vuosilta.

Kaavaprosessissa laaditut selvitykset

- Kaupunkikuvallinen selvitys, 9.1.2021.
- Liikenneselvitys, 16.9.2021.
- Rakennetun ympäristön inventoinnit, 11/2021.
- Kasvillisuus selvitys, puistot ja pihat, 23.10.2020.
- Kasvillisuus selvityksen täydennys, putkilokasvit, 7/2021.
- Lepakkoselvitys, 5.4.2022.
- Rakennusoikeus- ja mitoitustarkastelu, 5.9.2024.
- Rakennusoikeuksien mitoittamisen perusteet, 5.11.2024.

2 Työn vaiheet

2.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Työssä tarkistetaan asemakaavojen ajantasaisuus suojelukysymysten osalta valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön ominaisluonteen 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).

Asemakaavamuutosta koskeva luonnosvaiheen rakennemallivaihtoehto aineisto laadittiin konsulttityönä Raahen kaupungin kaavoituksen ohjaamana. Asemakaavamuutosta koskevan luonnosvaiheen lopullisen aineiston laatimisesta on vastannut Raahen kaupungin kaavoitus.

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 (Museoviraston mandaatti)
- Jokilaaksojen pelastuslaitos
- Raahen Energia Oy
- Raahen Vesi Oy
- Elisa Oyj
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj

- Vanhan kaupungin asukasyhdistys
- Raahen yrittäjäyhdistys
- Raah-Seura

2.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

Ajankohta tai käsittely	Tilaisuuden aihe
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	Aloitustilaisuuden viranomaisneuvottelu.
1.6.–31.7.2020	Asukaskysely avoimena verkossa.
20.8.2020	Kutsutyöpaja yrittäjille, luottamushenkilöille ja virkahenkilöille.
6.11.2020	Viranomaistyöneuvottelu asemakaavoituksen selvityksistä.
15.12.2020	Kaavaprosessin (OAS) esittely etäyleisötilaisuudessa.
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.
KELA iltakoulu 2.6.2022	Suunnittelutilanteen ja verkkokyselyn tulosten esittely kaupungin kehittämislautakunnalle.
14.3.2023	Info Keskuskoulun 5-6 luokkalaisille koululaisille.
KELA 14.3.2023	Rakennemalli asemakaavaluonnoksen hyväksyminen nähtäville.
17.3.2023	Kuulutus nähtäville asettamisesta.
20.3.–21.4.2023	Rakennemalli asemakaavaluonnosvaihtoehto nähtävillä mielipiteen jättämistä varten.

Ajankohta tai käsittely	Tilaisuuden aihe
1.4.2023	Seminaari <i>Vanha säilyy vain arvostamalla ja kunnostamalla</i> . Rakennemalli asemakaavaluonnoksen esittely.
4.4.2023	Kaavoittajan vastaanotto Praatissa.
1.6.2024	Luonnosvaiheen viranomaisneuvottelu rakennemallivaihtoehdosta sekä siitä saadusta palautteesta.
KELA 12.11.2024 § 137	Asemakaavaluonnoksen hyväksyminen nähtäville asettamista varten.
20.11.2024	Kuulutus asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta.
21.11.2024–7.1.2025	Asemakaavaluonnos julkisesti nähtävillä mielipiteen esittämistä varten.
30.11.2024	Seminaari <i>Vanha säilyy vain arvostamalla ja kunnostamalla 2</i> . Asemakaavaluonnoksen esittely.
4.12.2024	Kaavoittajan vastaanotto. Luonnosvaiheen viranomaisneuvottelu.
KELA	Luonnosvaiheen palautteen ja vastineen hyväksyminen. Ehdotusaineiston esittäminen julkisesti nähtäville asetettavaksi.
KH	Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen sen julkisesti nähtäville asettamiseksi. Kuulutus asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta. Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävillä. Osallisilla mahdollisuus muistutuksen jättämiseen. Yleisötilaisuus. Asemakaavaehdotus esitellään osallisille. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu.
KH	Kaavaluonnoksesta saatuun palautteeseen laaditun vastineen hyväksyminen. Asemakaavan esittäminen hyväksyttäväksi.
KV	Asemakaavan hyväksyminen. Kuulutus asemakaavan voimaan tulosta.

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 (OAS), joka on kaavoitusprosessiin kuuluva asiakirja ja on kaava-asiakirjoissa erillisliitteenä.

2.4.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot asemakaavan muutoksen valmistelu- ja ehdotusvaiheessa. Viranomaisten kanssa on käyty alla kuvatut neuvottelut.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 26.2.2020

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

Viranomaistyöneuvottelu 6.11.2020

Kokouksessa käytiin läpi Vanhan kaupungin asemakaavan päivitetty aikataulu ja konsultin laatimat selvitykset. Kokoukseen osallistuivat Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen, Pohjois-Pohjanmaan liiton ja museon lisäksi Raahen kaupungin asiantuntijoita ympäristövalvonnasta, rakennusvalvonnasta, kehittämisskeskuksesta ja kaavoituksesta. Neuvottelusta laadittiin erillinen kokousmuistio.

Viranomaistyöneuvottelu 9.2.2021

Luontoselvitystarpeista sovittiin viranomaistyöneuvottelussa 9.2.2021. Neuvottelussa sovittiin, että suunnittelualueelle tehdään EU:n direktiivilajeista selvitykset lepakoista ja putkilokasveista.

Viranomaisneuvottelu 1.6.2023

Luonnosvaiheen rakennemalli vaihtoehto ja siitä saatu palaute ja vastine käytiin läpi viranomaisneuvottelussa 1.6.2023. Viranomaisten lausunnot ja niihin annettu alustava vastine käytiin keskustellen läpi neuvottelussa.

Tulossa

Viranomaisneuvottelu lopullisesta asemakaavaluonnoksesta pidetään tarvittaessa luonnoksen nähtävilläolon jälkeen.

Viranomaisneuvottelu asemakaavasta pidetään ennen kaavan hyväksymistä kaupungin luottamuselimissä.

2.5 Tilaisuudet ja työkalut osallistumiseen

2.5.1 Aloitusvaiheen osallistaminen

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.

Vanhan 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.

Infotilaisuus yleisölle 15.12.2020

Vanhan kaupungin asemakaavoituksen (Akm 242) vuoden 2021 alussa käynnistyvään valmisteluvaiheeseen liittyvät osallistumismahdollisuudet esiteltiin verkossa 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 työpajat

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 suojelukokonaisuuksista.
- arvioida katutilojen ja julkisten alueiden ominaispiirteitä sekä pohtia alueiden muutoksensietokykyä kortteli tasolla asukkaiden näkökulmasta.
- pohtia vanhan kaupungin merkitystä Raahelle, raahelaisille sekä laajemmin.

- pohtia mitä haasteita ja mahdollisuuksia kulttuuriympäristön suojeluun liittyy.
- 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 1 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 Raahessa valtakunnallisesti merkittävää arvoa.
- arvioida eri toimintojen edellytyksiä ja alueen muutoksensietokykyä. Mitkä ovat vaikutukset ympäristöön?
- miettiä Wanhassa Raahessa 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?
- Toimiiko liikenteen ohjaus, onko yksisuuntainen liikenne oikeaan suuntaan?



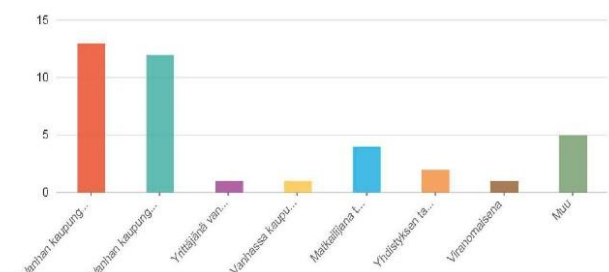
Kuva 20. Työpajassa 2 pohdittiin mm. suunnittelualueen kehittämismahdollisuuksia eri alueilla.

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 kiinteistönomistajana	12	52,17 %
Yrittäjänä vanhassa kaupungissa	1	4,35 %
Vanhassa kaupungissa työskentelevänä	1	4,35 %
Matkailijana tai muuna vieraana vanhassa kaupungissa	4	17,39 %
Yritystykseen tai muuhun sidosryhmään edustajana	2	8,7 %
Viranomaisena	1	4,35 %
Muu	5	21,74 %

Kuva 21. Kiinteistöjen kehittämistavoitteet ja tarpeet teemaan 3 liittyvässä kyselyssä. Ote verkkokyselyn tuloksista.

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.

2.5.3 Asemakaavaluonnosta esittelevät yleisötilaisuudet

Seminaari *Vanha säilyy vain arvostamalla ja kunnostamalla*, 1.4.2023

Seminaariin kokoonnuttiin aurinkoisena kevätlauantaina Raahen Brain Centerin luentosaliin. Seminaarin puheenjohtajana toimi kaupunginvaltuuston ja vanhan kaupungin kehittämistyöryhmän puheenjohtaja Nina Pulkkanen. Tilaisuuden aluksi kaavaa laativa konsultti arkkitehti Petri Tuormala esitteli asemakaavaluonnoksen.

Seminaarissa kuultiin asiantuntijapuheenvuoroja vanhasta kaupungista ja kerrottiin vanhan kaupungin rakennussuojelun merkityksestä ja korjausrakentamisen käytännöistä. Arkeologi Mika Sarkkinen Pohjois-Pohjanmaan museolta esitteli aiheet Raahen vanhan kaupungin merkitys valtakunnallisesti ja Pohjois-Pohjanmaalla sekä Raahen vanhan kaupungin arkeologinen perintö ja sen huomioiminen. Arkkitehti Minttu Kervinen (FCG) esitteli kesällä 2020 laatimansa Vanhan kaupungin inventoinnin. Erikoisasiantuntija Harri Metsälä Museovirastosta esitteli Korjaustaito.fi sivuston. Terveisiä historiallisia rakennuksia korjaavilta ja käyttäviltä antoivat Vanhassa kaupungissa kohteita kunnostaneet eläkeläinen puuseppä Paavo Räsänen, kansantaloustieteilijä, esikouluopettaja ja yhteisöpedagogi Tatu Hirvonen, arkkitehti Risto Suikkari ja arkkitehti Päivi Ahola.

Keskuskoulun oppilaat tarjoilivat kahvit tilaisuuden taukojen aikana. Koululaisten piirustuksia vanhasta kaupungista oli näyttelynä esillä seminaaritalan aulassa. Taukojen aikana oli infopisteissä esillä eri teemoihin liittyvää aineistoa. Korjaamisen tukimuo-doista oli vastaamassa erikoisasiantuntija Harri Metsälä (Museovirasto). Neuvoja käytännön korjaamiseen antoi Raahen museon museomestari Timo Räsänen. Asemakaavaan liittyviin kysymyksiin vastasivat arkkitehti Petri Tuormala (FCG, Projoplan) sekä kaavasuunnittelijat Mathias Holmén ja Outi Järvinen Raahen kaupungin kaavoituksesta.

Kaavoittajan vastaanotto 4.4.2023

Kaavoittajan vastaanotto pidettiin Praatissa. Kaavoituksesta paikalla vastaamassa kävijöiden kysymyksiin oli kaavasuunnittelija Outi Järvinen. Praatissa vieraili kiinteistönomistajia 11 kiinteistöltä Vanhasta kaupungista. Kysymykset koskivat kiinteistöjen asioita ja ne sisältyvät myös jätettyyn palautteeseen, josta asia sisällytetään vastineraporttiin.

Seminaari *Vanha säilyy vain arvostamalla ja kunnostamalla 2*, 30.11.2024

Sisältö tulossa tilaisuuden jälkeen.

Kaavoittajan vastaanotto 4.12.2024

Sisältö tulossa vastaanoton jälkeen.

2.5.4 Ehdotusvaiheen osallistaminen

Yleisötilaisuus

Tulossa

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 Raahen 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. Keinona tälle on määrittää uudelleen alueen rakentamisen mitoitus. Käyttämätöntä, kaupunkikuvaan nähden ylimitoitettua rakennusoikeutta vähennetään.
- Asemakaavan muutoksella pyritään yhtenäistämään ja selkeyttämään täydennysrakentamiseen, korjaamiseen ja muutoksiin liittyvää ohjausta Vanhan kaupungin alueella.
- Tavoitteena on 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.
- Pyritään mahdollistamaan liikekeskustan palvelutarjonnan laajentuminen myös Vanhan kaupungin puukortteleihin.
- Alueen katuverkko säilyy. Ajoneuvoliikenteen ja kevyen liikenteen reittejä on mahdollista kehittää jatkossa siten, että ne muodostavat alueen mittakaavaan soveltuvan viihtyisän, toimivan ja turvallisen liikenneverkon.

3.1.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009)

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

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. Alue on osoitettu maakuntakaavassa ja yleiskaavassa valtakunnallisesti arvokkaana kulttuuriympäristönä.

Kaupunkiarkeologinen alue

Museoviraston rajaama kiinteä muinaisjäännealue kattaa suuren osan suunnittelualueesta. Muinaisjäännekohteita on kaupunkiarkeologinen alue, Raahen vanha asemakaava-alue (MV ID 1000007480). Alue on jaettu luokkiin säilyneisyytensä perusteella. Museoviraston kaupunkiarkeologiseen inventointiin sisältyy luokituskartta alueen tutkimuksellisesta mielenkiinnosta.

Kiinteät muinaisjäännekohteet on rauhoitettu muinaismuistolain (295/63) muistoina Suomen aikaisemmasta asutuksesta ja historiasta. Kiinteän muinaisjäännekohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa.

Kaupunkiarkeologisen alueen osalta Museovirasto edellyttää, että aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on aina pyydettävä alueellisen vastuumuseon kanta lausuntona. Toimivaltainen alueellinen vastuumuseo on Pohjois-Pohjanmaan museo. Maaperään kajoava rakentaminen voi edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen rakennustöiden alkamista.

Raahen vanhaa asemakaava-aluetta on ehdotettu osaksi Suomen valtakunnallisesti merkittävimmät arkeologiset kohteet (VARK) valikoimaa. Raahen vanhan kaupunkialueen arkeologinen arvo on sitä kautta merkittävä.

Rakennussuojelusta annetuilla laeilla suojellut kohteet

Alueella on kirkko ja sitä ympäröivä kirkkotarha, jotka on kirkkolain nojalla suojeltu. Alueella on kolme aiemman rakennussuojelulain ja vuonna 2010 sen korvanneen lain rakennusperinnön suojelemisesta nojalla suojeltua kohdetta, jotka ovat Leufstadiuksen talo, Soveliuksen talo ja elokuvateatteri Bio Huvimylly. Suojellut kohteet huomioidaan kaavassa, millä tuetaan niiden säilymisen edellytyksiä jatkossa.

3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

3.2.1 Kaupungin tavoitteet

Tavoitteita luonnosvaiheen nähtävillä asetettavaan aineistoon on täydennetty rakennussuojelun ja täydennysrakentamisen osalta.

Tavoitteena on osoittaa asemakaavan alueelle perustellusti alennetut rakennusoi-
keudet tarkoituksena suojella valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympä-
ristö.

3.2.2 Osallisten tavoitteet aloitusvaiheessa

Asemakaavan aloitus- ja valmisteluvaiheessa on järjestetty useita eri teemaisia työ-
pajoja. Työpajoissa alueen osalliset ovat voineet ottaa kantaa alueen suunnitteluky-
symyksiin ja esittää omia näkemyksiään ja tavoitteitaan alueen kehittämisen poh-
jaksi.

Seuraavassa on esitetty yhteenveto vuorovaikutuksen kautta saadusta palautteesta.

Asukaskysely

Asukaskysely, sähköisesti avoinna aikavälillä 1.6.–31.7.2020.

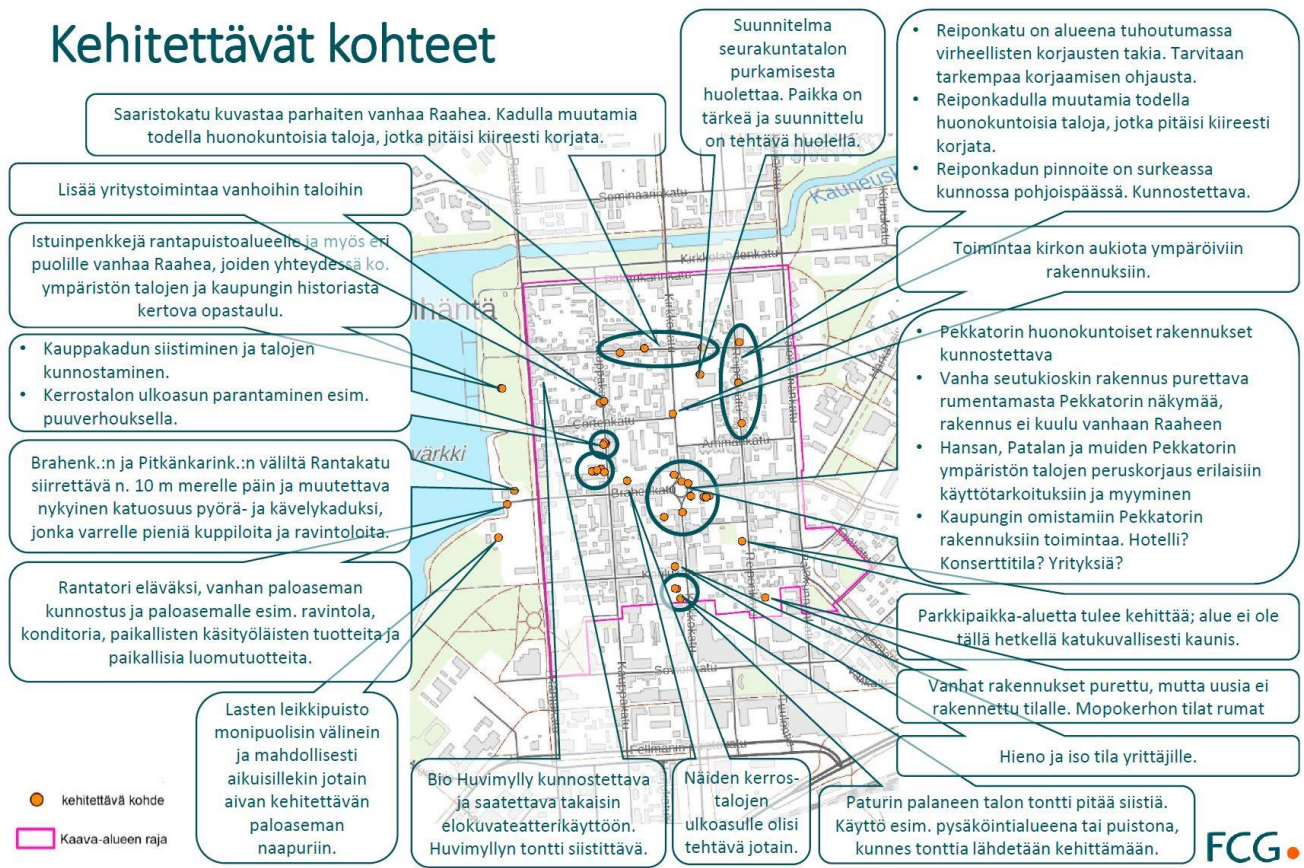
Kysely koostui viidestä osa-alueesta, joissa pyydettiin kertomaan omia näkemyksiä
tai merkitsemään niitä kartalle. Osa-alueet olivat

- 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 kulku-
välineenä, jolla haluttaisiin liikkua tulevaisuudessa enemmän, kun taas henki-
löauton käyttöä haluttiin vähentää.
- Yleisimmin vastaajien keskuudessa mainittu kehittämisen kohde oli rakennus-
ten korjaaminen.
- Myös esimerkiksi rakennusten suojelu ja palvelujen kehittäminen nähtiin tär-
keäksi.
- Liikkumisympäristön kuten autoilun tai kevyen liikenteen mahdollisuuksien
kehittämistä ei nähty kovin tärkeäksi.
- Suurimmiksi teemoiksi nousivat rakennuskannan kunnostaminen ja kaupunki-
kuvan kehittäminen. Lisäksi avovastauksissa otettiin myös usein kantaa palve-
luiden 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 vas-
taan.

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 vastuu taho 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 asu- mis- ja rakennettuun ympäristöön liittyvät koulutusmahdollisuudet voisivat nostaa alueen kiinnostavuuden uudelle tasolle.

Vanhan Raahen toimintaympäristön vahvuudeksi nostettiin yhteisöllisyys ja ympäris- tön 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. Ko- keilujen 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 kaupunkiympäris- töstä.

3.2.3 Osallisten tavoitteet valmisteluvaiheessa

Työpaja 1, Kadut ja yleiset alueet sekä RKY-alue

Kaupunkikuvan ja kulttuuriympäristön näkökulma

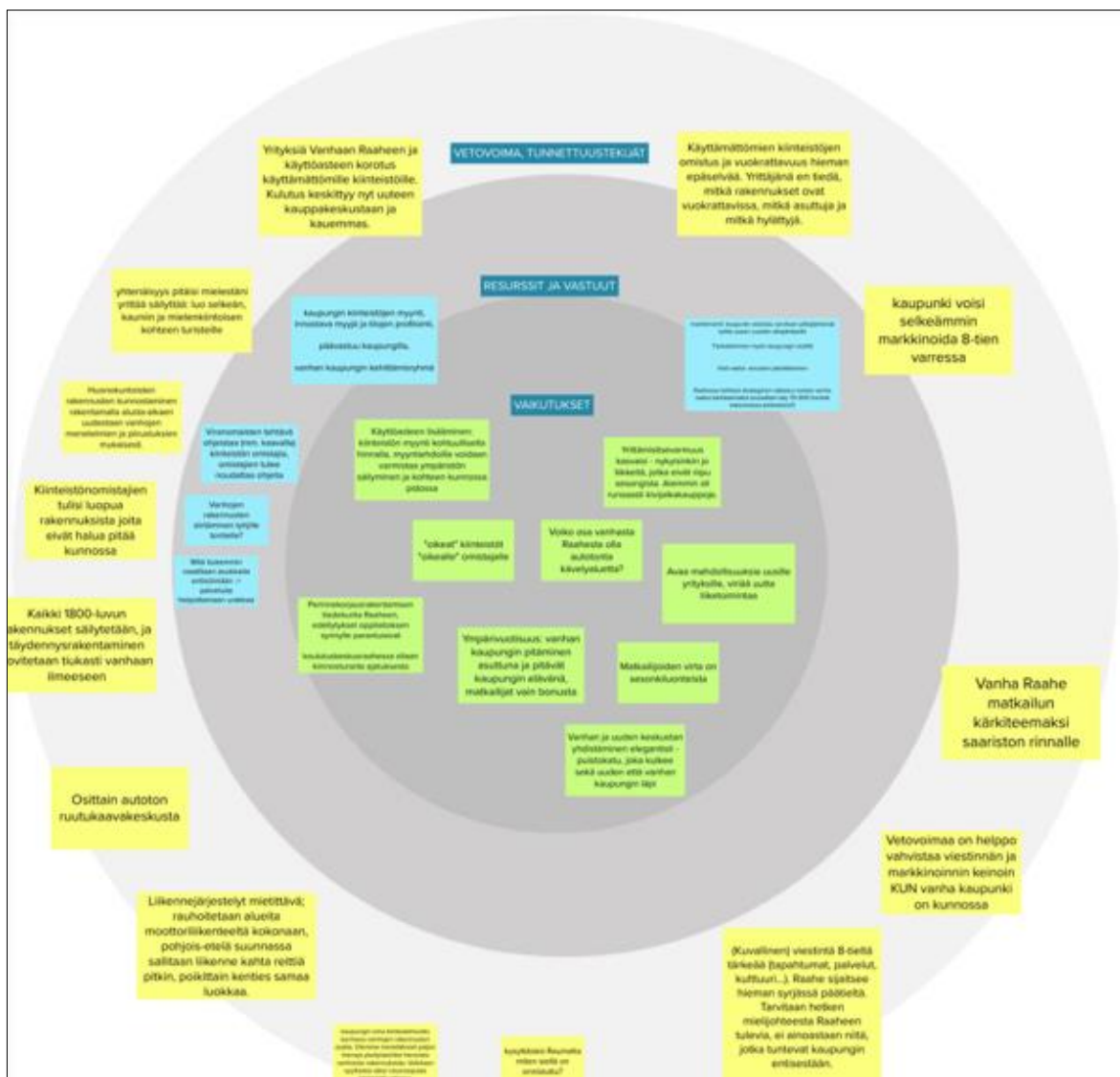
- Säilytetään yhtenäisyys kaupunkikuvassa.
- Kunnostetaan ja uusitaan huonokuntoisia rakennuksia vanhojen menetelmien ja piirustusten mukaisesti.
- Hyödynnetään kokemuksia verrokkikohteista (esim. Rauma).
- Siirretään vanhoja rakennuksia tonteille.
- Sovitetaan uudisrakentaminen tiukasti vanhaan ilmeeseen.

Toteuttamisvastuun näkökulma

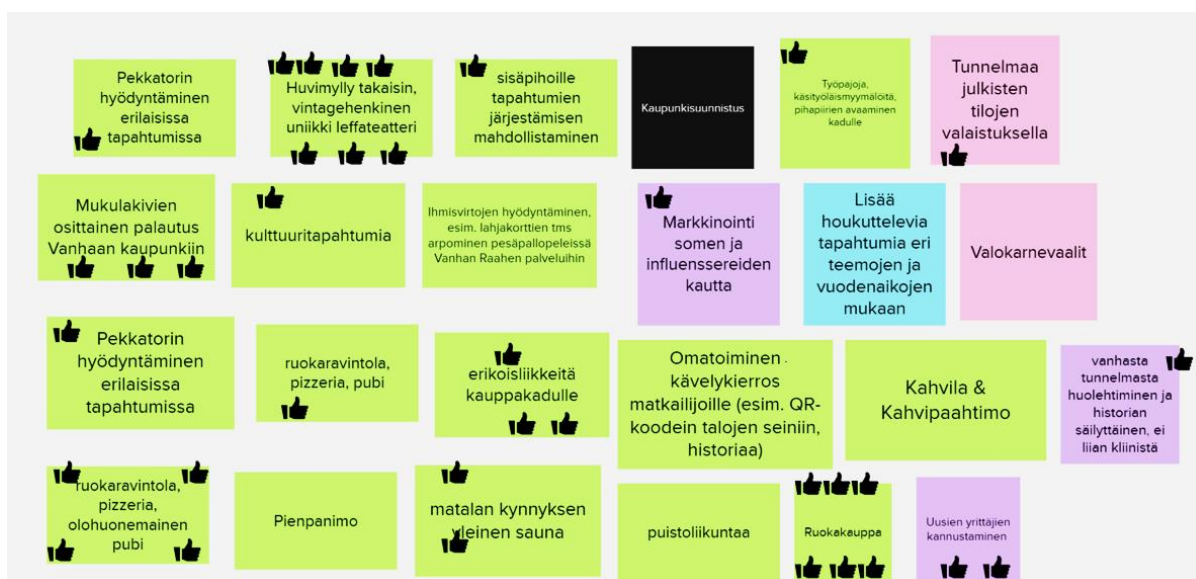
- Viranomaisten tehtävä on ohjata kaavalla ja kannustaa.
- Kiinteistön omistajilla on vastuu rakennusten kunnossapidosta.
- Annetaan asukkaille apua entisöintiin.
- Kaupungilla vastuu omien tilojen profiloinnista ja innostavasta kehittämisestä.
- Vanhan kaupungin kehittämisryhmä mukana toiminnassa.

Toimenpiteiden tavoitteelliset vaikutukset

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



Kuva 23. Ote teematyöpajan 1 työskentelyalustasta.



Kuva 24. Ote työpajan 2 tuloksista.

Työpaja 2, elinkeinot ja toiminta Wanhassa Raahessa

Esille nousseita tavoitteita (palvelutarpeet)

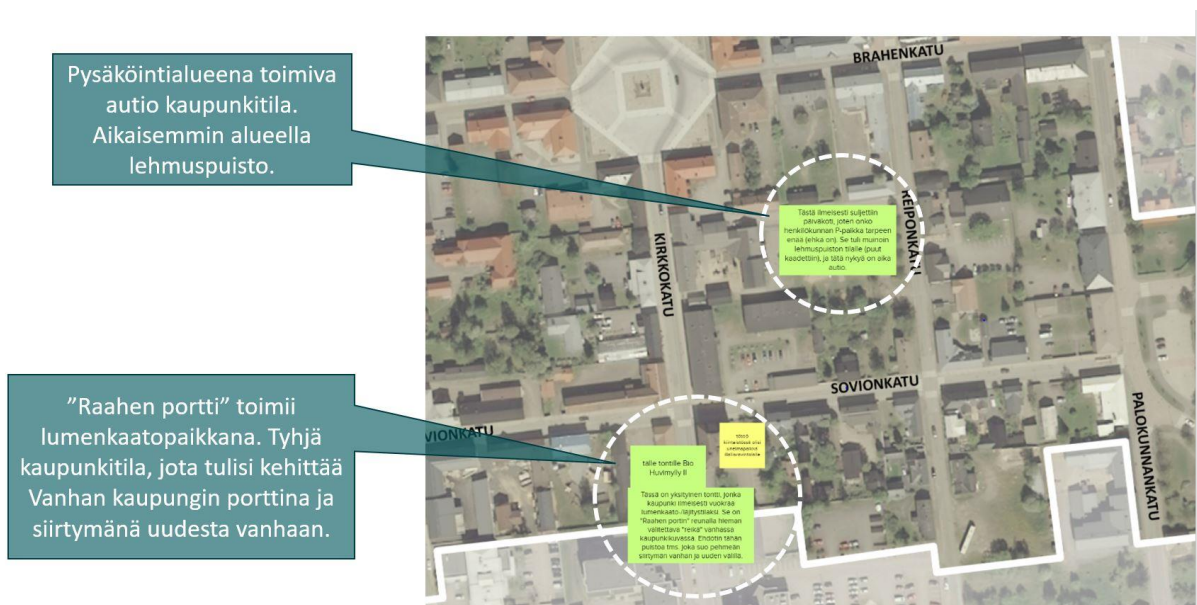
- Huvimyllyn toiminnan palauttaminen
- Uusi kahvila & kahvipaahtimo
- Ruokaravintola, pizzeria, pub
- Kauppakadulle keskitettävät erikoisliikkeet
- Vanhasta tunnelmasta huolehtiminen
- Matalan kynnyksen yleinen sauna
- Pienpanimo
- Päivittäistavarakauppa

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-koodissa tietoa historiasta)

Muita toiminta-ajatuksia

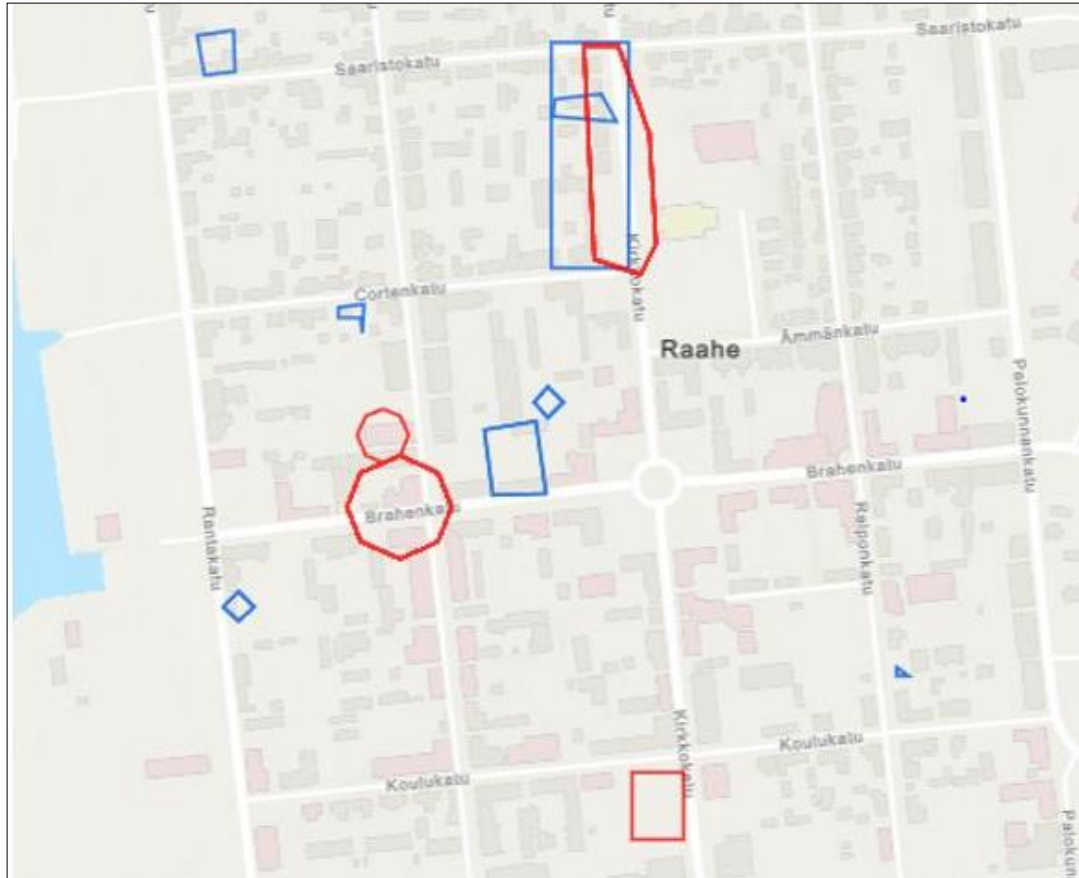
- Pihapiirien avaaminen kaduille: työpajoja, käsityöläismyymälöitä.
- Tehokkaampaa markkinointia somen ja influencerserien kautta.
- Ihmisvirtojen hyödyntäminen, kannustimet, lahjakorttien arpominen Wanhassa Raahen palveluihin.
- Uusien yrittäjien kannustaminen.



Kuva 25. Ote työpajan 2 kehittämisideoista.

Teema 3, rakennussuojelu ja asuminen

Työvaiheessa laadittiin paikkatietopohjainen verkkokysely kiinteistöjen kehittämismahdollisuuksista 25.4. –24.5.2022. Verkkokyselyn kautta saatiin myös yksittäisiä kiinteistöjä koskevia kehittämistoiveita, jotka pyritään huomioimaan asemakaavan valmistelussa.



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 määritellessä erityisestä 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 Huvimylly tulisi pelastaa ja palauttaa elokuvateatteri käyttöön.

3.2.4 Osallisten tavoitteet asemakaavaluonnoksesta

Kaavaluonnos 1 (rakennemalli)

Osallisten tavoitteet sisältyvät jätettyyn palautteeseen. Osallisten palautteet ja niihin laadittu vastine on kuvattu luonnosvaiheen vastineraportissa. Yksityiseen palautteeseen sisältyi jonkin verran toiveita, jotka ovat ristiriidassa kaavan yleisiin tavoitteisiin ja joita ei kaavoituksen lähtökohtaisia tavoitteita sivuuttamatta toteuttaa. Esimerkiksi suojelumerkintöihin ei voida tehdä yksittäisiä poikkeamia. Rakennemallivaihtoehdosta jätettiin myös suojelua tukevaa palautetta.

Asemakaavaluonnos

Täydentyy kaavaprosessin edetessä.

3.2.5 Osallisten tavoitteet asemakaavaehdotuksesta

Täydentyy kaavaprosessin edetessä.

4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehtotarkastelu

4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Aloituvaiheessa käydyn vuorovaikutuksen, työpajojen ja osallisilta saadun palautteen pohjalta on laadittu asemakaavan rakennesuunnitelma. Rakennesuunnitelmassa 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 mitoitustarkastelu, 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 merkittävästikin 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 soveltuva täydennysrakentamisen määrää kahden eri tonttitehokkuuden avulla. Rakennusoikeus- ja mitoitustarkastelun avulla tunnistettiin tontit, joilla nykyinen rakennusoikeus alittaa $e=0,25$. Rakennesuunnitelmassa A näille tonteille osoitettiin jäljellä olevan rakennusoikeuden pohjalta täydennysrakentamista. Vastaavasti rakennesuunnitelmassa B täydennysrakentamista on osoitettu tonteille, joiden rakentamistehokkuus jää nykyisin alle $e=0,35$.

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.

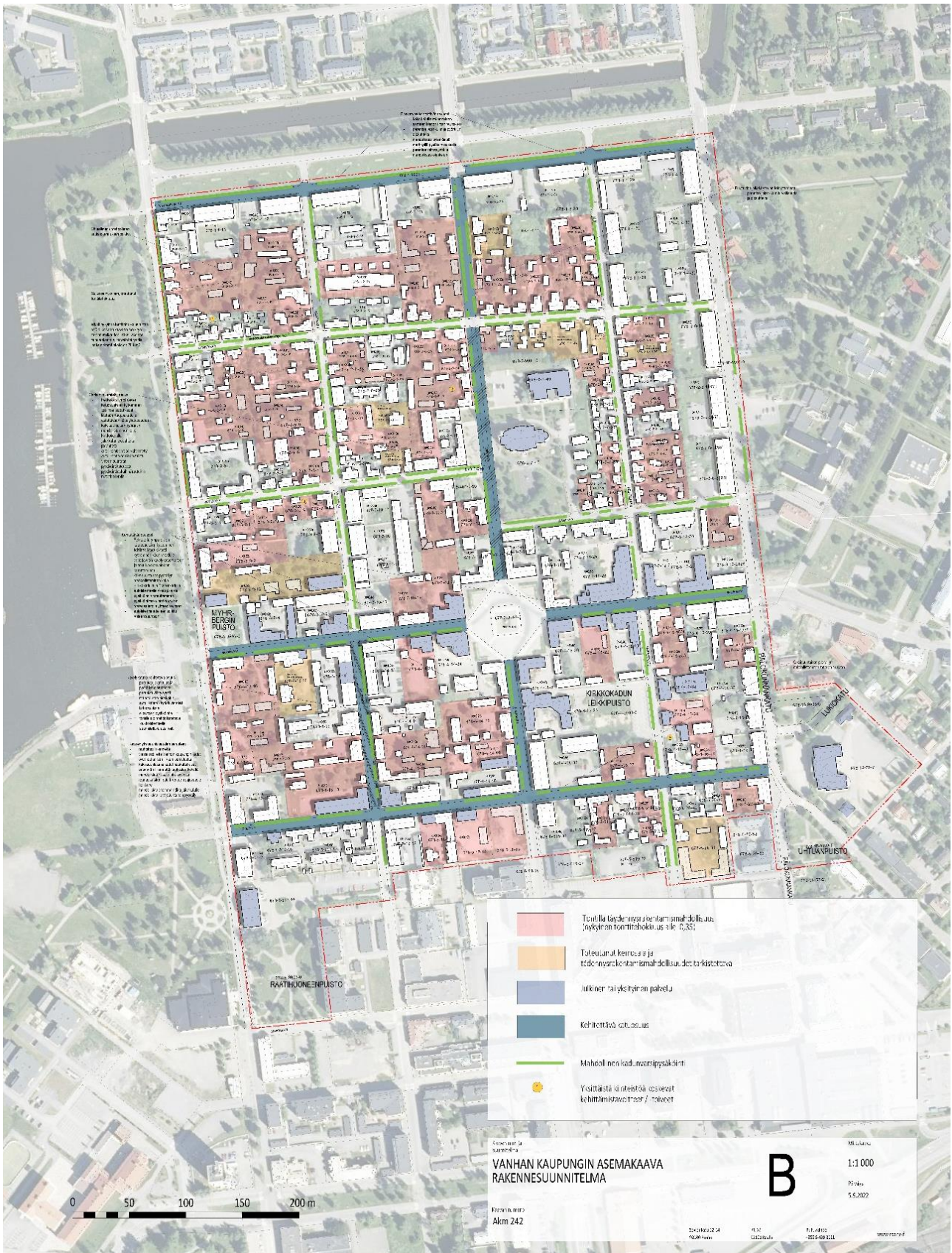
Alueen pohjoisreunaan sijoittuvaa **Pitkänkarinkatua** on esitetty pihakaduksi, jossa koko katutila rakennetaan samaan tasoon ilman reunakiviä. Tavoitteena on korostaa jalankulkuympäristöä, parantaa alueen viihtyisyyttä ja mahdollistaa oleskelua katualueilla. Pysäköinti osoitetaan merkityille autopaikoille.

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.



Kuva 27. Rakennesuunnitelma A, jossa on esitetty täydennysrakentamista tonteille, joiden rakentamistehokkuus jää alle $e=0,25$. Tontit on kuvassa varjostettu punaisella värillä.



Kuva 28. Rakennesuunnitelma B, jossa on esitetty täydennysrakentamista tonteille, joiden rakentamistehokkuus jää alle $e=0,35$. Tontit on kuvassa varjostettu punaisella värillä.

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).

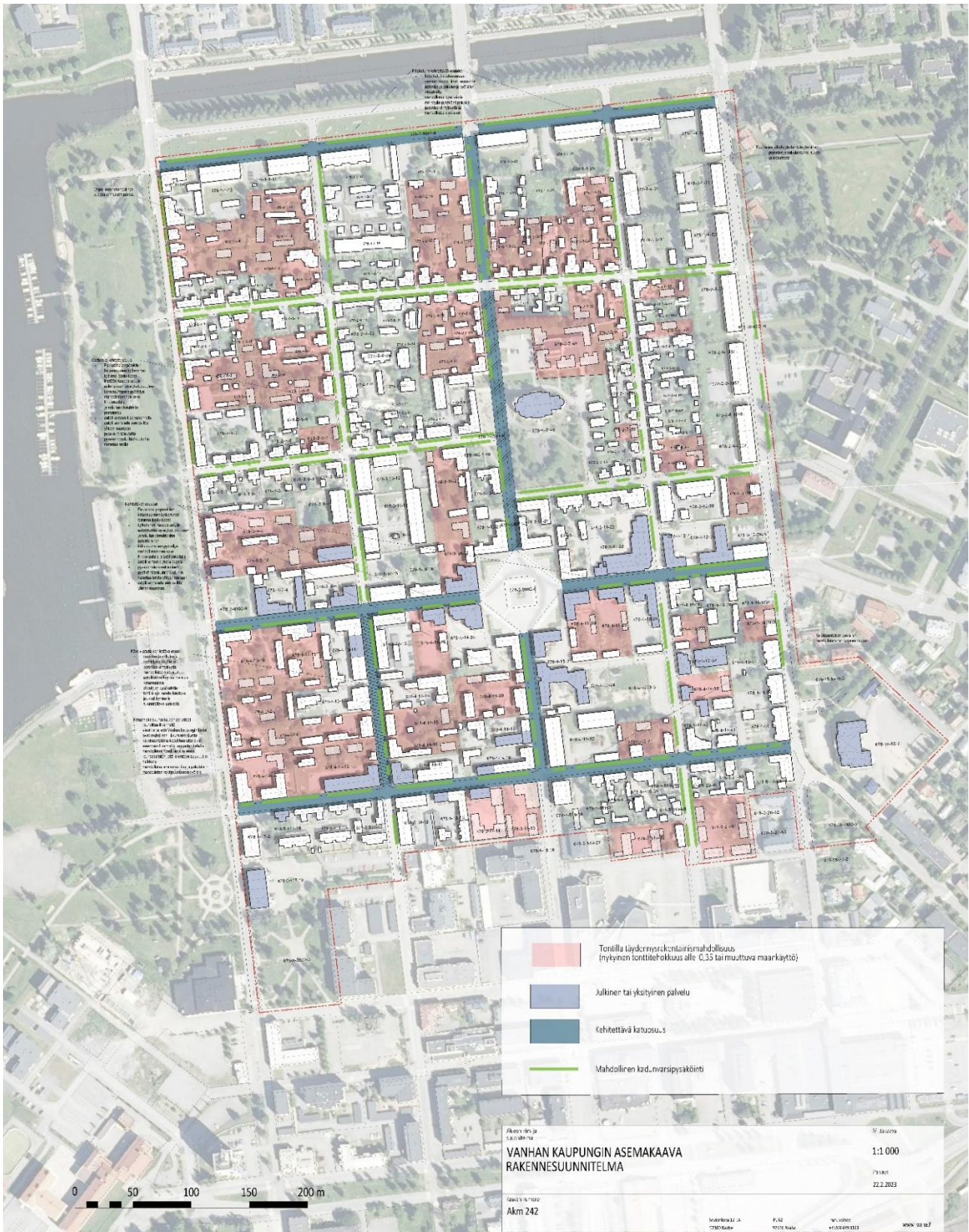
Yksisuuntaiset katuosuudet mahdollistavat enemmän tilaa jalankululle ja viestivät siitä, että Vanhan kaupungin kadut ovat rauhallisen liikkumisen aluetta. Kaksisuuntaiset kadut houkuttelisivat enemmän liikennettä keskustan kehältä.

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.

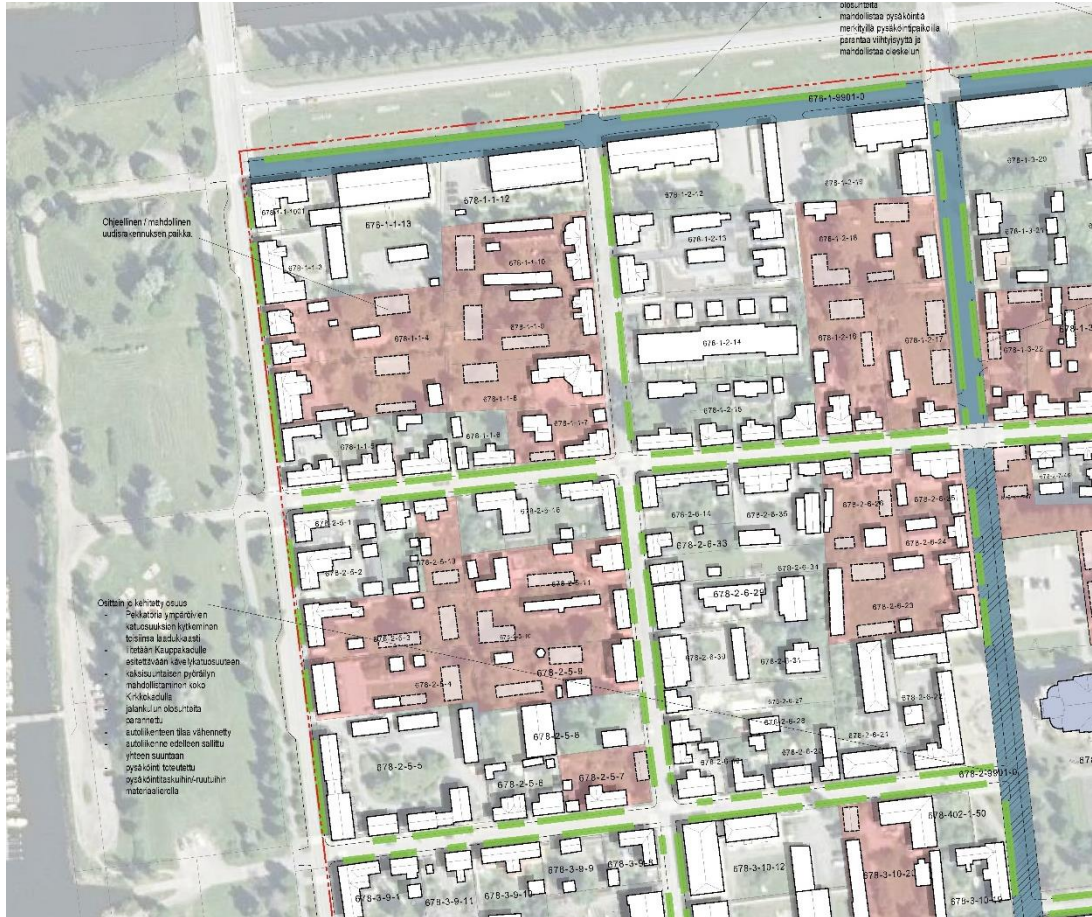
4.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

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 pohjaksi laaditussa 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 sovittamaan olemassa olevan puukaupunkiympäristön korttelirakenteeseen ja mittakaavaan. Uudisrakennusten ohjeellista paikkaa on kuvattu valkoisilla rakennusmassoilla.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Yleiset perusteet

Asemakaava on ollut luonnoksena nähtävillä rakennemallivaihtoehtona. Rakennemallivaihtoehtoon etsittiin paikkoja eri käyttötarkoituksille ja täydennysrakentamiselle, eikä siinä tehty vielä tarkempaa rakennusoikeustarkastelua. Asemakaavan rakennusoikeuden määrittely on toisen kaavaluonnoksen keskeinen asiasisältö.

Asemakaavan ensisijainen tavoite on suojella valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Maksimaalisen rakennusoikeuden tavoittelu muodostaisi uhan kaupunkikuvan säilymiselle ja siten haitan valtakunnallisesti merkittävälle kulttuuriympäristölle. Rakennussuojelu ja kulttuuriympäristön kuvan suojelu ovat lähtökohtana rakennusoikeuksien mitoittamiselle asemakaavaan.

Rakennusoikeuksien mitoituksen mahdollisuuksia tutkittiin aiemmin nähtävillä olleessa asemakaavaluonnoksen rakennemallivaihtoehdossa. Rakennemallivaihtoehdossa täydennysrakentamisen tehokkuuden ohjearvona oli $e=0,35$. Tämä tarkoittaa, että täydennysrakentamista sijoitettiin tonteille, joilla nykyinen rakentaminen alittaa tuon tehokkuuden. Lisärakentamiselle syntyi paikkoja enintään tehokkuuteen 0,35 saakka.

Rakennusoikeuden maksimia tarkastellaan lopulliseen asemakaavaan eri tehokkuudella erilaisille tonttityypeille. Rakennusoikeus muodostuu siten tontin käyttömahdollisuuden mukaan. Edustavimpien suojeltujen porvaristalokohteiden tonttien tehokkuus on voinut vanhastaankin olla lähellä $e=0,5$ tai jopa yli, mikä vaikeuttaa perusteiden yksimittaista esittämistä.

Täydennysrakentaminen merkittävän kulttuuriympäristön alueella tulee suunnitella hyvin. Pihapiirien tulee noudattaa perinteistä rakentamistapaa niin korjausrakentamisen kuin myös rakennusten tontille sijoittamisen osalta. Pihapiirin suunnitteluun voi käyttää apuna kaavoituksen verkkosivustolla Vanhan kaupungin asemakaavoituksen projektisivulla julkaistua vuoden 1915 mittauspiirustusta.

Mitoitusperusteet eri tyyppisille tonteille

Vanhan kaupungin puutaloalueella rakentamisen mitoittamisessa tärkein näkökulma on rakennussuojelu. Sen lisäksi mitoitus perustuu kaupunkikuvan säilyttämiseen. Rakentamisen aluetehokkuus puutaloalueen tonteilla on $e=0,38$, mikä on lähellä rakennemallilla tutkittua raja-arvoa.

Rakentamisen tehokkuutta vähennetään nykyisestä aluetehokkuudesta, joka on laskennallisesti $e=0,5$ pyrkien lähelle ensimmäisen luonnosvaiheen rakennemallilla tutkittua raja-arvoa $e=0,35$. Kulttuuriympäristön suojelu on asemakaavan näkökulmasta lähtökohtana alueen kaikelle kehittämiselle, koska alueen arvot liittyvät myös koko kaupungin imagoon.

Vanha kaupunki on jo toteutunut alue, joten lähtökohta ei ole helppo määrittää kiinteistönomistajille yhteismitallista rakennusoikeutta, vaan kunkin tontin kohdalla tulee rakennusoikeudella huomioida tontin kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttäminen. Osalla tonteista aiemman kaavavaiheen rakennusoikeudet on käytetty ja osalla rakentaminen on ollut lähtökohtaisesti maltillista. Huomattavia ovat erityisesti ne kiinteistöt, joilla aiemman asemakaavan sallima rakennusoikeus on toteutettu tai ylitetty. Myös perinteisten isojen porvaristalojen pihapiirit on usein rakennettu tehokkaasti jo alkujaan.

Lopulliseen asemakaavaluonnokseen rakentamisen tehokkuuksia on tarkasteltu tarkemmin suhteessa tontin kokoon ja muotoon tontin käytettävyyden sekä ympäristökuvan näkökulmasta. Täydennysrakentamiseen käytettävissä oleva rakennusoikeus tulee vähenemään siten eri perustein eri tyyppisillä tonteilla ja alueilla, kuten pienet katuja rajaavat tontit, kapeat ja syvät tontit, perinteisen tonttisuunnitelman mukaiset suuret tontit sekä rakennussuojelukohteiden muodostamat tehokkaat tontit.

Vanhan rakennuksen ullakon ja kellarin käyttöönotolle ei ole estettä, jos suojellun rakennuksen ulkomuoto ei muutu ja se teknisesti voidaan toteuttaa alkuperäiset rakenteet säilyttäen.

Toisen luonnosvaiheen rakennusoikeusmitoituksessa on huomioitava erillisenä alueena vanhaa puutaloaluetta kehystävä asuinkerrostalojen rivi (AK). Noilla tonteilla aiemman asemakaavan rakennusoikeus on toteutunut lähes poikkeuksetta täysimittaisesti. Kaavaluonnoksen laskennallinen aluetehokkuus tonttien osalta on noin $e=0,5$. Rakennukset muodostavat yhtenäisen rivin, joka säilytetään yhtenäisenä asemakaavalla. Kaupunkikuvassa tärkeintä on julkisivulinjan ja räystäslinjan yhtenäisyys. Piharakennuksille ei AK käyttötarkoituksen alueella osoiteta erikseen rakennusoikeutta.

Mitoituksen perusteet on esitetty tonttikohtaisesti asemakaavaluonnoksen asiakirjoihin liitettyssä taulukossa *Rakennusoikeuksien mitoittamisen perusteet*.

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 Ämmänskadun 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 määritelty. 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. Kaavamerkinnällä pyritään mahdollistamaan korttelialueille tulevaisuudessa myös muita rakennustyyppejä, 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 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.

5.2.3 Rakentamistapa

Kolmiomerkinnät vka-1 ja vka-2

Asemakaavassa on osoitettu rakentamista ja kaupunkikuvaan vaikuttavia toimia ohjaavia kolmiomerkintöjä eri osa-alueille.

Vka-1

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

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 massoittelultaan, väriykseltään ja materiaaleiltaan yhtenäisiä kokonaisuuksia. Määräyksiä on annettu myös rakennusten räystäslinjasta, kerrosluvusta sekä kadun puolelle sijoittuvien parvekkeiden toteutustavasta.

Täydennysrakentaminen

su

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

5.2.4 Yleiset määräykset

Kaavassa on annettu koko aluetta koskevia yleisiä määräyksiä, jotka koskevat mm. rakennuslupamenettelyn yhteydessä laadittavia suunnitelmia sekä lausunnotentteilyä. 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.

5.2.5 Suojelumerkinnät

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 sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön *Raahen Pekkatori ja ruutukaava-alueen puutalokorttelit* (RKY 2009). 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-osa-alueeksi. Kaavamääräykseen on kirjattu myös kulttuuriympäristöalueen rakentamista tarkentavia määräyksiä, joilla ohjataan alueen rakentamista, kuten julkisten katutilojen rakentamistapaa. Alueen rakentamisesta kuullaan alueellista vastuumuseota, joka on Pohjois-Pohjanmaan museo.

Kaupunkiarkeologinen alue, sm-ka

Kaavakartalle on osoitettu museolain perusteella kaupunkiarkeologinen alue, *Raahen vanha-asemakaava-alue* (MV id 1000007480) merkinnällä sm-ka. Kaupunkiarkeologinen alue on jaettu luokkiin säilyneisyytensä perusteella. Museoviraston kaupunkiarkeologiseen inventointiin sisältyvä luokituskartta on tämän selostuksen liitteenä. Alue luetaan kiinteäksi muinaisjäänökseksi. Kiinteän muinaisjäänöksen alueella alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen tai muu siihen kaivaminen on kielletty ilman muinaismuistolain (295/63) nojalla annettua lupaa.

Kaupunkiarkeologista aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on aina pyydettävä alueellisen vastuumuseon kanta lausuntona. Toimivaltainen alueellinen vastuumuseo on Pohjois-Pohjanmaan museo. Maaperään kajoava rakentaminen voi edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen rakennustöiden alkamista. Tällaisista rakennustöistä on ilmoitettava alueelliselle vastuumuseolle vähintään vuotta aikaisemmin. On suositeltavaa, että jo hankkeiden suunnittelun alkuvaiheessa selvitetään kaupunkiarkeologisesta inventoinnista voiko hankkeella olla vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön.

Raahen vanhaa asemakaava-aluetta on ehdotettu osaksi Suomen valtakunnallisesti merkittävimmät arkeologiset kohteet (VARK) valikoimaa. Museoviraston toteuttaman VARK-inventoinnin kuulemisaika oli maalishuhtikuussa 2023. Inventointi esitellään Valtioneuvostolle MRL:n mukaisena VAT-inventointina. Nämä kohteet tulee jatkossa huomioida yhtenä alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtana. VARK-alueita koskevissa suunnitelmissa ei tule osoittaa eikä toteuttaa toimenpiteitä, jotka saattavat heikentää niissä todettuja arvoja. Näillä alueilla maankäyttösuunnitelmien edellyttämille esiselvityksille saattaa olla tarve asettaa muita monipuolisempia ja teknisesti vaativampia tavoitteita. Kaupunkien VARK-alueilla voidaan rakentamisen toteuttamisessa edellyttää kohdetta säästäviä vaihtoehtoisia toimenpiteitä, vaikka niiden kustannukset olisivatkin tavanomaisia menetelmiä korkeammat. VARK-inventointi on prosessina vielä kesken. Raahen kaupunkiarkeologinen alue sisältyy listaukseen, mikä lisää sen merkittävyyttä entisestään.

Yksittäisiä kohteita koskevat suojelumerkinnät

Suojeltujen rakennuskohteiden määrä muuttuu edelliseen kaavaan verrattuna. Ennen asemakaavoituksen vireilletuloa voimassa olleessa kaavassa suojelumerkinnällä oli osoitettu 236 rakennuskohdetta, näistä 109 sr-merkinnällä suojeltuja ja 116 sh-merkinnällä kaupunkikuvallisesti merkittäviä. Erityisesti sr merkinnällä osoitettujen kohteiden määrä on vähentynyt 1980-luvun tilanteesta. Kaavalla suojeltujen kohteiden määrä on vähentynyt noin yhdellä kohteella vuodessa tarkasteltuna vuodesta 2010 alkaen.

Määrällisesti kohteet lisääntyvät uudella asemakaavalla. Silti jopa vanhoja päärakennuksia on purettu 1980-luvun kaavoituksen laskennan jälkeen. Vireillä olevassa asemakaavassa suojeltujen rakennusten määrä kasvaa, koska piharakennuksia osoitetaan suojeltaviksi hieman aiempaa kattavammin. Lisäksi uudempaa perinteisellä rakentamistavalla toteutettua ja kaupunkikuvan säilymistä tukevaa rakentamista osoitetaan suojeltavaksi.

Suojelu on osoitettu asemakaavaan kaupunkikuvallisesta näkökulmasta ja se on tuonut kaavaan uusia merkintätyyppejä. Kaavaluonnoksessa suojeltuja rakennuksia on 281, merkintätasot ovat srs, sr-1, sr-2, sr-3 ja st. Merkittävimpiä suojeltuja rakennuksia tulee kaavaluonnokseen merkinnöillä srs ja sr-1 kaikkiaan 141 rakennusta. Rakennusten lisäksi osoitetaan merkittävimmät pihapiirit säilyttämiseen tähtäävällä merkinnällä s-2.

Varsinaisen rakennussuojelun lisäksi asemakaavassa huomioidaan kaupunkikuvan säilymistä tukeva uudisrakentaminen merkinnällä sh, näitä kohteita on viitisenkymmentä. Merkintöjä koskevat määräykset kuvataan jäljempänä asemakaavan kuvauksessa.

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

Taulukko 3. Suojelukohteiden lukumäärät kortteleittain.

kortteli	srs	sr-1	sr-2	sr-3	st	sh	s-1	s-2	huom!
1		13			12	3			
2		7			3	4			
3		6	3	1	12	2			
4									AK kortteli
5		10		1	8	7			
6		12			7	11			
7	1	14	1	1	13				Kirkko
8		10			12	4		1	
9	7	9			10			3	RL suojellut
10		5			6		1	1	Pekkatorilla
11		2			1	3			Pekkatorilla
12									AK kortteli
13		12	1		9	2			
14		14	1		7				Pekkatorilla
15		9	5			1			Pekkatorilla
16		4	1	1	6	1		1	
17		2		1		5			2000-luvun kaava
18		2			1	2			2000-luvun kaava
19		7		1	4	4			1990-luvun kaava
20		3			3	2			2000-luvun kaava
55		2							Miljoonaperällä
yhteensä	8	143	12	6	114	51	1	6	yhteensä 283 kpl

srs-merkinnät

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

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 rakennusteollisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvan säilymistä 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 voidaan poikkeamisena sallia, että säilyvän rakennuksen ullakolle saa toteuttaa huonetiloja rakennusoikeuden tai kerrosluvun sitä estämättä. Ullakko-rakentamisen 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 talousrakennuksen 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. Ensimmäisenä pyrkimyksenä tulisi olla kuitenkin säilyttää rakennukset ja suunnitella mahdolliset laajennus-, korjaus- ja muutostyöt, siten että ne ovat ympäristöön soveltuvia.

Osa-alueita koskevat suojelumääräykset

s-1

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.

s-2

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.

/s

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. Kirkkotarhaa suojelee kirkkolaki, merkintä /s huomioi lisäksi kirkkokellarit ympäristöineen.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset historiaan

Vaikutukset valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön

Vanhan kaupungin asemakaavallinen rakennussuojelu on kokonaisuus, jossa on useita suojelumerkintätasoa ja niihin kaikkiin sisältyy erilaisia suojelun tapoja ja käytäntöjä. Koko Vanhan kaupungin alue osoitetaan suunnittelualueen kattavalla rajauksella valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi Museoviraston RKY 2009 inventoinnin mukaisesti. Merkinnän edellyttämänä tulee rakentamisen luvituksen yhteydessä pyytää museoviranomaiselta lausunto, se tulee tehdä jo nyt.

Asemakaavassa varsinainen kaupunkikuvassakin näkyvä rakennussuojelu osoitetaan rakennuskohtaisin merkinnöin. Myös aukioita ja piha-alueita osoitetaan vastaavin merkinnöin.

Rakennussuojelun tarkoitus on säilyttää rakennetussa ympäristössä kohteita fyysisenä todisteena historiasta ja paikan tarinasta. Vanhan kaupungin kaltaisen eheän kokonaisuuden tarina on luettavissa ympäristöstä yksittäisiä kohteita selkeämmin. Asemakaavan suojelumerkinnöillä kohteita säilytetään ympäristössä fyysisenä muistina.

Vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön

Maanalaisilta osin paikalla aiemmin olleen kaupungin jäljellä olevat osat ovat kiinteä muinaisjäännös, jonka rajaus osoitetaan asemakaavassa kaupunkiarkeologisenä alueena. Merkinnän edellyttämänä tulee rakentamisen luvituksen yhteydessä pyytää museoviranomaiselta lausunto, museoviranomaisen kanta tulee selvittää jo nyt. Asemakaavan suojelumerkinnöillä kohteita säilytetään ympäristössä fyysisenä muistina.

Vaikutuksia arkeologiseen kulttuuriperintöön syntyy kaikessa rakentamisessa asemakaavan kaupunkiarkeologisella alueella. Vaikutuksia voidaan haitan osalta vähentää tehokkaimmin oikea-aikaisella keskustelulla museoviranomaisen kanssa.

5.3.2 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. Rakennusoikeus pienenee koko Vanhan kaupungin puutaloalueella. Tällä hetkellä voimassa olevien asemakaavojen yhteenlaskettu kerrosala on 113 407 k-m², josta on toteutunut n. 85 427 k-m². Kaavan rakennusoikeudet esitetään käyttötarkoituksittain seuranta lomakkeessa, joka on tämän selostuksen liitteenä.

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 rakennusoikeuksiin nykytilanteeseen nähden.



Kuva 32. Ote 3d-mallista.

Kaupunkikuvalliset vaikutukset

Alueella on voimassa hyvin eri-ikäisiä asemakaavoja, joiden merkinnät ja määräykset poikkeavat toisistaan. Asemakaavaluonnoksessa kaavamääräyksien 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, massoittelusta, 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. Kaavalla on merkittäviä positiivisia vaikutuksia, kun kulttuurihistoriallinen kaupunkiympäristö saadaan turvattua, eikä kaupunkikuvan näkökulmasta ylimitoitettu rakentaminen toteudu.

5.3.3 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. Kauppakatua 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 kerrosalamerkinnoilla sekä tutkittu mahdolliset laajentamis- ja lisärakentamismahdollisuudet kiinteistökohtaisesti. Kaavan vaikutukset yrityksiin ja palveluihin ovat positiiviset, kun elinkeinotoiminta on sovitettu kulttuurihistorialliseen kaupunkimittakaavaan ja sen toteutuminen elävöittää historiallista keskustaa.

5.3.4 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. Tunnistetut 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 pyöräliikenteen kilpailukykyä autoliikenteeseen nähden ja lyhentäisi nykyisiä pyöräliikenteen matkoja.

Joukkoliikenne

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

5.3.5 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 pienliiketoja 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.

5.3.6 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 kasvillisuus inventoinnin 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. Rakentamistehokkuus vähenee koko puutaloalueella. Kaava voi tuottaa tulevaisuudessa parempaa viherympäristöä kuin aikaisemmat kaavat.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Asemakaavan kaavamerkinnot ja -määräykset on esitelty kaavakartalla. Merkintöjen sisältö on avattu selostuksen kohdassa 5.2 *Aluevaraukset*.

5.5 Nimistö

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

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

6.1.1 Kadut ja yleiset alueet sekä verkostot

Katualueille ja puistoihin laaditaan tarvittaessa suunnitelmat muutosten ja kunnostusten toteuttamiseen. Niistä vastaa Raahen Tekninen keskus.

Teknisen verkoston osalta kunkin verkon haltija vastaa tarvittavista ylläpidosta, kunnostuksesta ja rakentamisesta.

6.2 Toteutuksessa erityisesti huomioitavat asiat

6.2.1 Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

Koko suunnittelualueella tulee rakentamisesta tai toimenpiteestä pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto, koska kyseessä on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (rky osa-aluemerkintä).

6.2.2 Kaupunkiarkeologinen alue

Asemakaavaan on osoitettu kaupunkiarkeologinen alue (sm-ka osa-aluemerkintä) Raahen vanha asemakaava-alue (MV id 1000007480). Kaupunkiarkeologinen alue on jaettu luokkiin säilyneisyytensä perusteella. Museoviraston kaupunkiarkeologiseen inventointiin sisältyvä luokituskartta on tämän selostuksen liitteenä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon eli Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto. Maaperään kajoava rakentaminen voi edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen rakennustöiden alkamista. Tällaisista rakennustöistä on ilmoitettava alueelliselle vastuumuseolle vähintään vuotta aikaisemmin.

6.2.3 Rakentamistapa

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

Rakentamistavalle on rakentamistapaohjeen lisäksi annettu määräyksiä asemakaava-merkinnöissä. Vanhan kaupungin puutaloaluetta koskevat rakentamistapaa ohjaavat määräykset on osoitettu asemakaavaan kolmiomerkinällä (vka-1). Pohjoisessa ja idässä vanhaa kaupunkia kehystävälle kerrostaloriville on annettu moderniin rakennuskantaan sovitettuja omat ohjeet rakentamistavalle kolmiomerkinällä (vka-2).

Arvokkaimmat katualueen osat ja puistot on osoitettu merkinnällä s-1. Niiden suunnittelussa on otettava huomioon ympäröivä rakennettu ympäristö ja aukion historia. Asemakaavassa on lisäksi osoitettu rakentamistavan perinteen hyvin säilyttäneitä pihoja merkinnällä s-2.

Täydennysrakentaminen merkittävän kulttuuriympäristön alueella tulee suunnitella hyvin. Pihapiirien tulee noudattaa perinteistä rakentamistapaa niin korjausrakentamisen kuin myös rakennusten tontille sijoittamisen osalta. Pihapiirin suunnitteluun voi käyttää apuna kaavoituksen verkkosivustolla Vanhan kaupungin asemakaavoituksen projektisivulla julkaistua vuoden 1915 mittauspiirustusta. Siitä on olemassa alkuperäisen arkistossa olevan kappaleen lisäksi digitoitu versio, joka on kuvana tämän selostuksen liitteenä.

6.2.4 Korjausneuvonta

Raahen kaupunginhallituksen alaisuudessa toimiva Vanhan kaupunginkehittämistyöryhmä on jalkauttanut alueelle korjausneuvontapalvelun. Toiminta käynnistyi vuoden 2022 keväällä. Korjausneuvontaa tarjotaan Raahen museon sisältönä kesäkaudella viitenä kuukautena kahtena päivänä kuukaudessa. Aiemmin tukena on tarjottu seminaareja korjausrakentamisen merkityksestä, hyvistä tavoista ja avustusmahdollisuuksista. Neuvonnassa hyvää työtä tekee niiltä osin Raahe-Opisto.

7 Liitteet

- Liite 1: Seurantalomake.
- Liite 2: Kaupunkiarkeologisen alueen luokituskartta (Museovirasto).
- Liite 3: Indeksikartta, rakennetun ympäristön inventoidut kohteet.
- Liite 4: Tonttikartta vuodelta 1915, digitoitu.

Liite 1: Seurantalomake**Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo**

Kunta	678 Raahe	Täyttämispvm	5.11.2024
Kaavan nimi	Vanhan kaupungin asemakaava (Amk 242)		
Hyväksymispvm	-	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Kaupunginvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	19.1.2019
Hyväksymispykälä	§	Kunnan kaavatunnus	Akm 242
Generoitu kaavatunnus	-		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	32,65	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	31,98
Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]		
Rakennuspaikat [lkm]		Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]		Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [km ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [km ² +/-]
Yhteensä	31,89	100,0	102 442	0,31	0,00	-19 527
A yhteensä	16,26	51,0	162 604	0,42		
P yhteensä	-					
Y yhteensä	1,55	4,9	9 167	0,59		
C yhteensä	-					
K yhteensä	-					
T yhteensä	-					
V yhteensä	1,25	3,9				
R yhteensä	-					
L yhteensä	6,40	20,1				
E yhteensä	-					
S yhteensä	7,65	24,0	25 100	0,33		
M yhteensä	-					
W yhteensä	-					

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muutos [ha +/-]	Kerrosalan muutos [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0459	0,14	-		

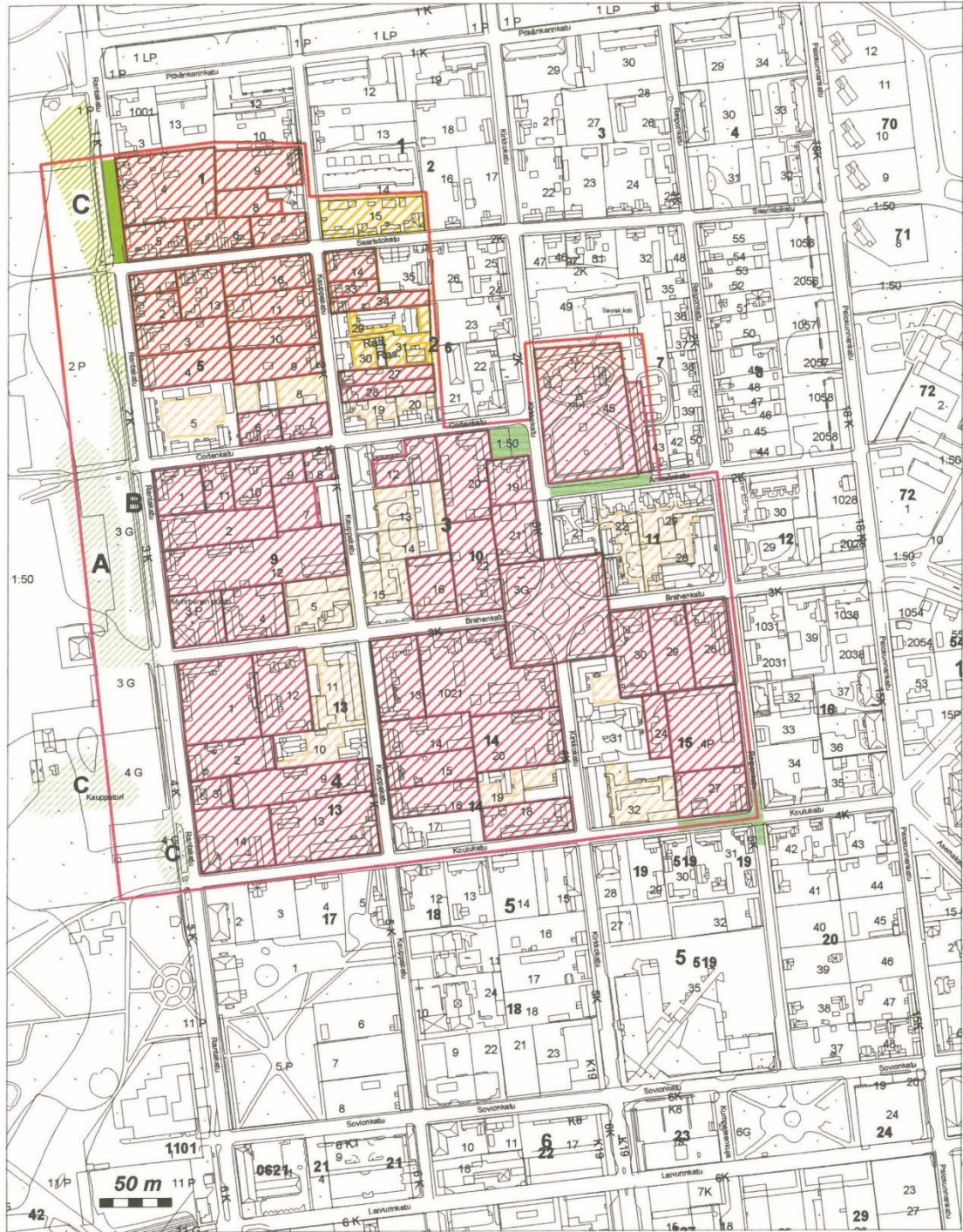
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset [lkm]	[k-m ²]	Suojeltujen rakennusten muutos [lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	276	?	+40	?

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [km ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [km ² +/-]
Yhteensä	31,8896	100,0	102 442	0,31	0,0000	-19 527
A-1	2,6674	8,4	14 435	0,55		-2 500
AK-1	4,0240	12,6	19 420	0,48		-430
AP-1	7,0077	22,0	23 720	0,34		-4 639
AL-1	2,5613	8,0	10 400	0,41		-2 859
Y-1	0,2312	0,7	1 300	0,56		-786
YK-1	0,1950	0,6	1 751	0,90		-150
YY-1	0,1382	0,4	480	0,35		-540
YH-1	0,9855	3,1	5 636	0,4		0
VP	1,0844	3,4	-			
VL	0,1668	0,5	-			
LPA	0,3596	1,1	-			
Kadut	6,0429	18,9	-			
SR-1	6,4256	24,0	25 100			

Liite 2: Kaupunkiarkeologisen alueen luokituskartta (Museovirasto)




Liite 6.1





RAAHE

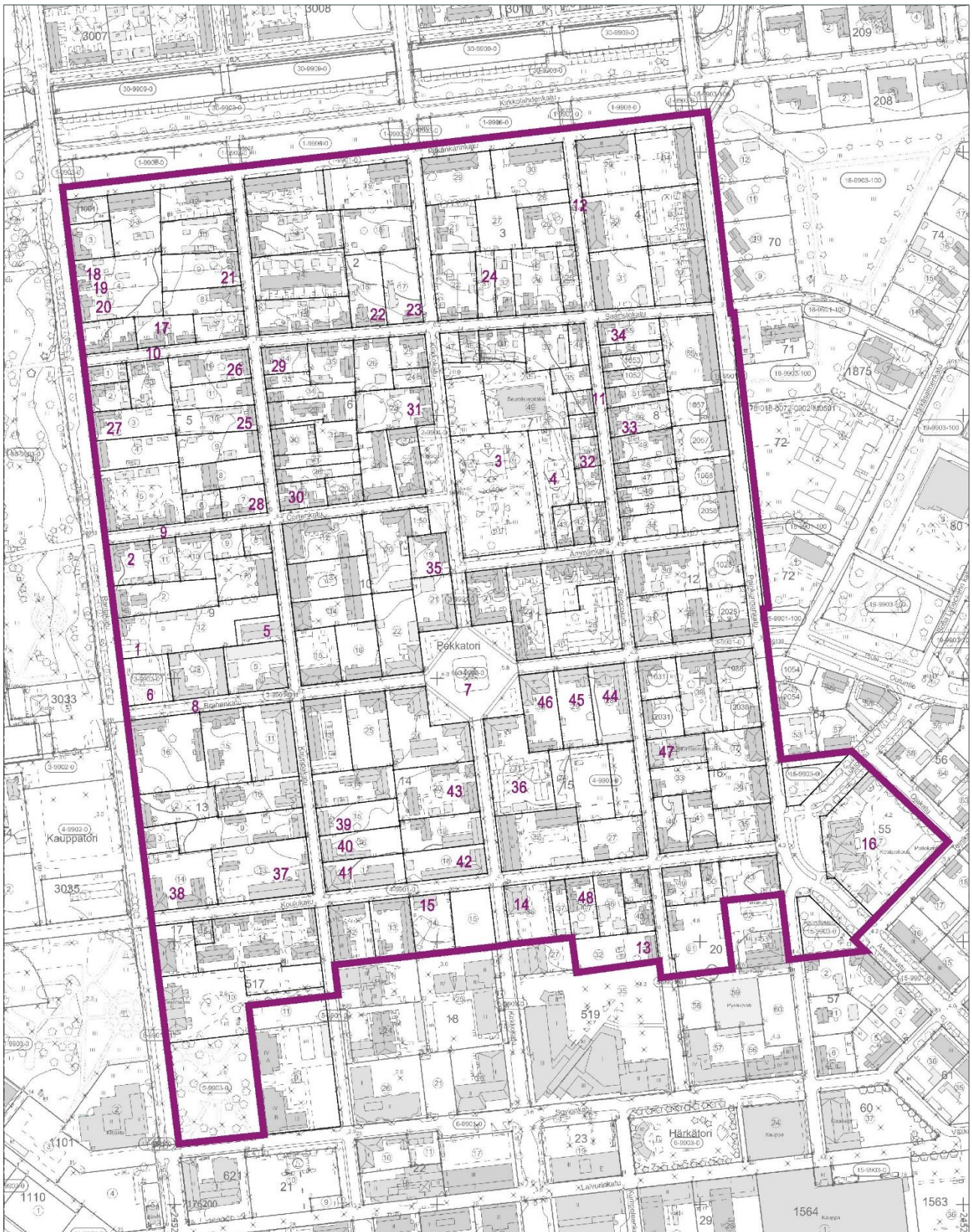
Tutkimuksellisesti ja suojellisesti mielenkiintoiset alueet

Museovirasto/RHO/
T.Mökkönen 2001

-  = 1. luokka
-  = 2. luokka
-  = Seurattavat katu-
alueet

-  = Mielenkiintoiset ranta-alueet
A = satama-alue, B = laivan
veistämö ja C = ranta-aittoja
-  = Inventointialueen raja

Kuva 33. Museoviraston Kaupunkiarkeologisen inventoinnin liite 6.1, Tutkimuksellisesti ja suojellisesti mielenkiintoiset alueet, Raahе. Kartta ei mittakaavassa.

Liite 3: Vanha kaupunki, rakennetun ympäristön inventoidut kohteet

Kuva 34. Kohdekartta Raahen vanhassa kaupungissa olevista inventoiduista kohteista. Kohteet on numeroitu kuvassa kantakartalle. Rajaus on asemakaavamuutoksen alue. Kartta ei mittakaavassa.

Taulukko 4. Listaus inventoiduista kohteista. Numerointi viittaa kohdekarttaan.

Nro	Kohteen nimi	Merkittävyys	Inventointi/suojelu
1	Soveliuksen talo	Valtakunnallinen	Pohjoispohjanmaan liitto, RKY 1993 ja Rakennussuojelulailla suojeltu
2	Leufstadiuksen talo	Valtakunnallinen	Pohjoispohjanmaan liitto, RKY 1993 ja Rakennussuojelulailla suojeltu
3	Raahen kirkko ja kirkkotarha	Valtakunnallinen	Pohjoispohjanmaan liitto, RKY 1993 ja Kirkkolailailla suojeltu
4	Kirkkokellarit	Valtakunnallinen	Pohjoispohjanmaan liitto, RKY 1993
5	Bio Huvimylly	Valtakunnallinen	Rakennussuojelulailla suojeltu
6	Myhrbergin puisto	Valtakunnallinen	Pohjoispohjanmaan liitto, RKY 1993
7	Pekkatori	Valtakunnallinen	Pohjoispohjanmaan liitto, RKY 1993
8	Brahenkatu	Maakunnallinen	Pohjoispohjanmaan liitto, RKY 1993
9	Corténkatu	Maakunnallinen	Pohjoispohjanmaan liitto, RKY 1993
10	Saaristokatu	Maakunnallinen	Pohjoispohjanmaan liitto, RKY 1993
11	Reiponkatu	Maakunnallinen	Pohjoispohjanmaan liitto, RKY 1993
12	”Jaakobin lähde”, Katinhännässä	Maakunnallinen	Pohjoispohjanmaan liitto, RKY 1993
13	Entinen Lybeckerin kotiteollisuus-koulu	Maakunnallinen	Pohjoispohjanmaan liitto, RKY 1993
14	Entinen Yhdyspankin toimitalo	Maakunnallinen	Pohjoispohjanmaan liitto, RKY 1993
15	Pelastusarmeijan talo	Maakunnallinen	Pohjoispohjanmaan liitto, RKY 1993
16	Keskuskoulu	Maakunnallinen	Pohjoispohjanmaan liitto, RKY 1993
17	Saaristokatu 4	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020
18	Rantakatu 16 A	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020
19	Rantakatu 16 B	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020
20	Rantakatu 16 C	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020
21	Kauppakatu 5	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020
22	Saaristokatu 10	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020
23	Kirkkokatu 5	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020
24	Saaristokatu 16 A	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020
25	Kauppakatu 15	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020
26	Kauppakatu 11	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020
27	Rantakatu 24	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020
28	Corténkatu 6	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020
29	Kauppakatu 10	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020
30	Kauppakatu 20	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020
31	Kirkkokatu 11	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020
32	Reiponkatu 19	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020
33	Reiponkatu 18	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020
34	Reiponkatu 8	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020
35	Kirkkokatu 17	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020
36	Kirkkokatu 14	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020
37	Koulukatu 6	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020
38	Koulukatu 2	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020
39	Kauppakatu 34	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020

Nro	Kohteen nimi	Merkittävyys	Inventointi/suojelu
40	Kauppakatu 36	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020
41	Kauppakatu 38	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020
42	Kirkkokatu 27	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020
43	Kirkkokatu 23	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020
44	Brahenkatu 17	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020
45	Brahenkatu 15	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020
46	Brahenkatu 13	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020
47	Reiponkatu 40	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020
48	Koulukatu 21	Paikallinen	Asemakaavoitukseen liittyvä inventointi 2020

Liite 4: Tonttikartta vuodelta 1915, digitoitu



Kuva 35. Digitoitu versio Raahen kaupunkiin vuonna 1915 laaditusta mitoituspirstuksesta. Ei mittakaavassa.



Kuva 36. Ote. Digitoitu versio Raahen kaupunkiin vuonna 1915 laaditusta mitoituspiirustuksesta. Ei mittakaavassa.



Kuva 37. Ote. Digitoitu versio Raahen kaupunkiin vuonna 1915 laaditusta mitoituspirstuksesta. Ei mittakaavassa.



Kuva 38. Ote. Digitoitu versio Raahen kaupunkiin vuonna 1915 laaditusta mitoituspirstuksesta. Ei mittakaavassa.



Kuva 39. Ote. Digitoitu versio Raahen kaupunkiin vuonna 1915 laaditusta mitoituspirstuksesta. Ei mittakaavassa.