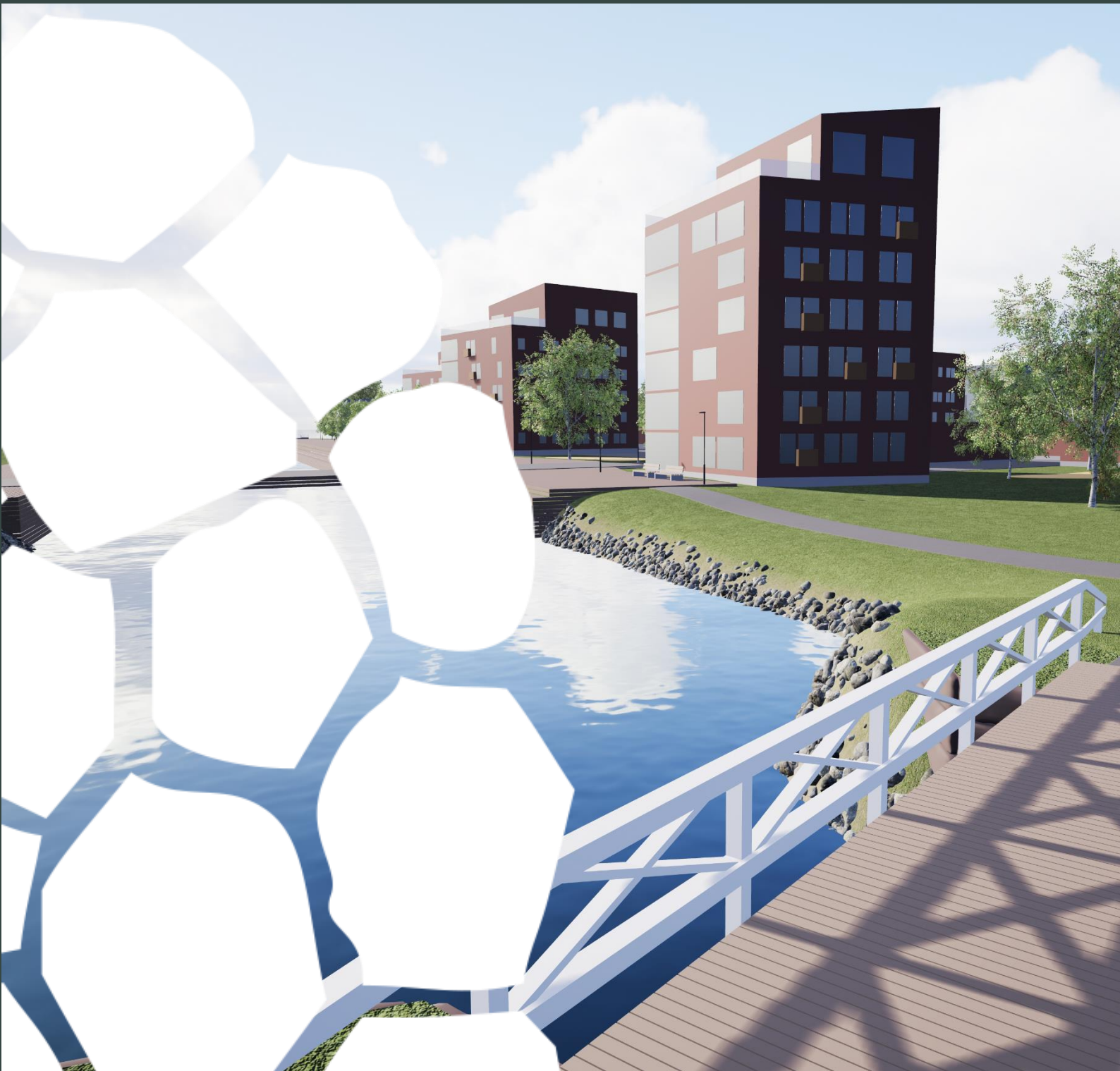


# Kaavoitusohjelma 2021



Kehittämislautakunta 8.12.2020 § 128.

Kaupunginhallitus 14.12.2020 § 356.





# Kaavoitusohjelma 2021

## Sisällysluettelo

<b>1</b>	<b><i>Johdanto</i></b> .....	<b>1</b>
1.1	Esipuhe .....	1
1.2	Kaavoitusprosessi .....	2
1.3	Kaavoitusohjelma .....	3
<b>2</b>	<b><i>Maakuntakaavoitus</i></b> .....	<b>4</b>
2.1	Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava .....	4
2.2	Maakuntakaavan uudistaminen .....	5
2.3	Hanhikiven maakuntakaava .....	5
2.4	Pohjois-Pohjanmaan 1.vaihemaakuntakaava .....	5
2.5	Pohjois-Pohjanmaan 2.vaihemaakuntakaava .....	6
2.6	Pohjois-Pohjanmaan 3.vaihemaakuntakaava .....	6
<b>3</b>	<b><i>Yleiskaavoitus</i></b> .....	<b>8</b>
3.1	Pitkäkarin osayleiskaava .....	8
3.2	Raahen pohjoisen ranta-alueen ja Mikonkarin osayleiskaava .....	10
3.3	Jokelankylän osayleiskaava .....	12
3.4	Pirttiniemen osayleiskaava .....	13
3.5	Laivakankaan tuulivoimapuisto .....	14
<b>4</b>	<b><i>Yleissuunnitelma ja selvitykset</i></b> .....	<b>15</b>
4.1	Raahen kaupungin strateginen maankäytön suunnitelma .....	15
4.2	Saloisten koulun alue.....	17
<b>5</b>	<b><i>Asemakaavoitus</i></b> .....	<b>18</b>
5.1	Ak 215: Kaupunginlahdenrannan asemakaava .....	18
5.2	Akm 244: Aikuiskoulutuskeskuksen alue, asemakaavanmuutos .....	20
5.3	Akm 245: Raahen liikekeskustan asemakaavanmuutos.....	22
5.4	Akm 243: Varvin itäosan asuinalue, asemakaavanmuutos .....	23

5.5	Merikadunrannan asemakaavanmuutos.....	24
5.6	Pirttiniemen asemakaava .....	25
5.7	Akm 218b: Pitkäkarin itäosan asemakaava .....	26
5.8	Akm 233: Pattijärven teollisuuspuiston asemakaava ja asemakaavan muutos .....	27
5.9	Akm 228: Vihannin ratapihan asemakaavanmuutos ja laajennus .....	29
<b>6</b>	<b><i>Lainvoimaa odottavat yleis- ja asemakaavat.....</i></b>	<b>30</b>
6.1	Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaava .....	30
6.2	Akm 234: Rautatalon tontin asemakaavamuuotos .....	30
<b>7</b>	<b><i>Vuonna 2020 lainvoimaiseksi tulleet asemakaavat.....</i></b>	<b>31</b>
7.1	Akm 240: Pikkulahden asemakaava ja asemakaavan muutos .....	31
7.2	Akm 241: Ouluntien liikennepalvelualueen asemakaavan muutos .....	31
7.3	Akm 227: Raahen kaupungin 36. kaupunginosan (Ollinsaari) korttelin 3629 asemakaavan muutos (Nikolantie 3) .....	31
<b>8</b>	<b><i>Asemakaavojen ajantasaistaminen.....</i></b>	<b>32</b>
8.1	Asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointi.....	32
8.2	Akm 242: Vanhan Kaupungin asemakaavanmuutos .....	33
	Akm 229: Raahen kaupungin 3. kaupunginosan korttelin 9 tontin 12 asemakaavan muutos (Bio Huvimyllyn tontti) on lakkautettu. ....	34
8.3	Miljoonaperän asemakaavan ajantasaistaminen.....	35
8.4	Velkaperän asemakaavan ajantasaistaminen .....	36
8.5	Lapaluodon asuntoalueen asemakaava .....	37
<b>9</b>	<b><i>Kaavoituksen muut työtehtävät .....</i></b>	<b>38</b>
9.1	Projektit .....	38
9.2	Neuvottelut ja kokoukset .....	38
9.3	Kaavojen kuulemismenettelyt.....	38
9.4	Lausunnot .....	38
9.5	Rakentajien ohjaus .....	38
	<b><i>Yhteystiedot .....</i></b>	<b>39</b>

# 1 Johdanto

## 1.1 Esipuhe

Luet Raahen kaupungin kaavoitusohjelmaa, jossa kerrotaan mitä alueita tulemme tulevien vuosien aikana kehittämään. Koronapandemia muutti maailmaamme taatusti pysyvästi. Raahen on voittaja tässä asiassa, sillä etätyö tarjoaa paljon uusia mahdollisuuksia asumiseen ja ihmisten sijoittumiseen alueelle. Kuluvan vuoden aikana on julkisuudessa keskusteltu siitä, että halutaan asumaan väljemmin kuin tähän saakka. Meillä on mahdollisuuksia monipuoliseen ja väljään asumiseen kylillä ja kaupungissa. Meillä on myös tutkitusti edullista asua.

Monella tavalla mitattuna meidän alueellamme on suhteellisen hyvät tulevaisuuden näkymät. Kaupunkimme sijoittuu Suomen teollisuusvaltatien varteen, sillä valtatie 8 varrella tehdään iso osa maamme vientiteollisuudesta pohjoisesta etelään saakka koko Pohjanlahden matkalla.

Joku on joskus todennut, että kautta maailmanhistorian ihmiset ovat asettuneet rannikoille asumaan. Suuret vedet ovat tarjonneet kulkureittejä uusiin maailmoinhin, mutta myös monipuolisuutta joskus niukkaan ja yksipuoliseen ravintoon. Vaikka tänä päivänä harva meistä ammatikseen meriä kulkee, on meri meille raahelaisille tärkeä osa identiteettiä. Siksi olenkin iloinnut vuosien aikana siitä, että olemme uskaltaneet ottaa meren läheisyyden entistä rohkeammin mukaan asumisen suunnitteluun.

Raahessa on vuosien aikana kehitetty myös osallistavaa kaavoitusta. Tämän valtuustokauden alussa päätimme strategiasta ja siihen kuuluu myös entistä parempi kunta-laisten kuuleminen. Yksi osa sitä ovat kaavatilaisuudet, joissa jokainen on saanut tietoa mitä suunnitellaan ja missä vaiheessa minkäkin alueen kehittäminen on menossa. Kaavoitukseen liittyy paljon myös huhuja ja vääriäkin tietoja, siksi on tärkeää, että viestintää ja vuorovaikutusta parannetaan koko ajan. Tästä meille on kertynyt rutkasti kokemusta viime vuosina ja tämä työ jatkuu myös tulevaisuudessa.

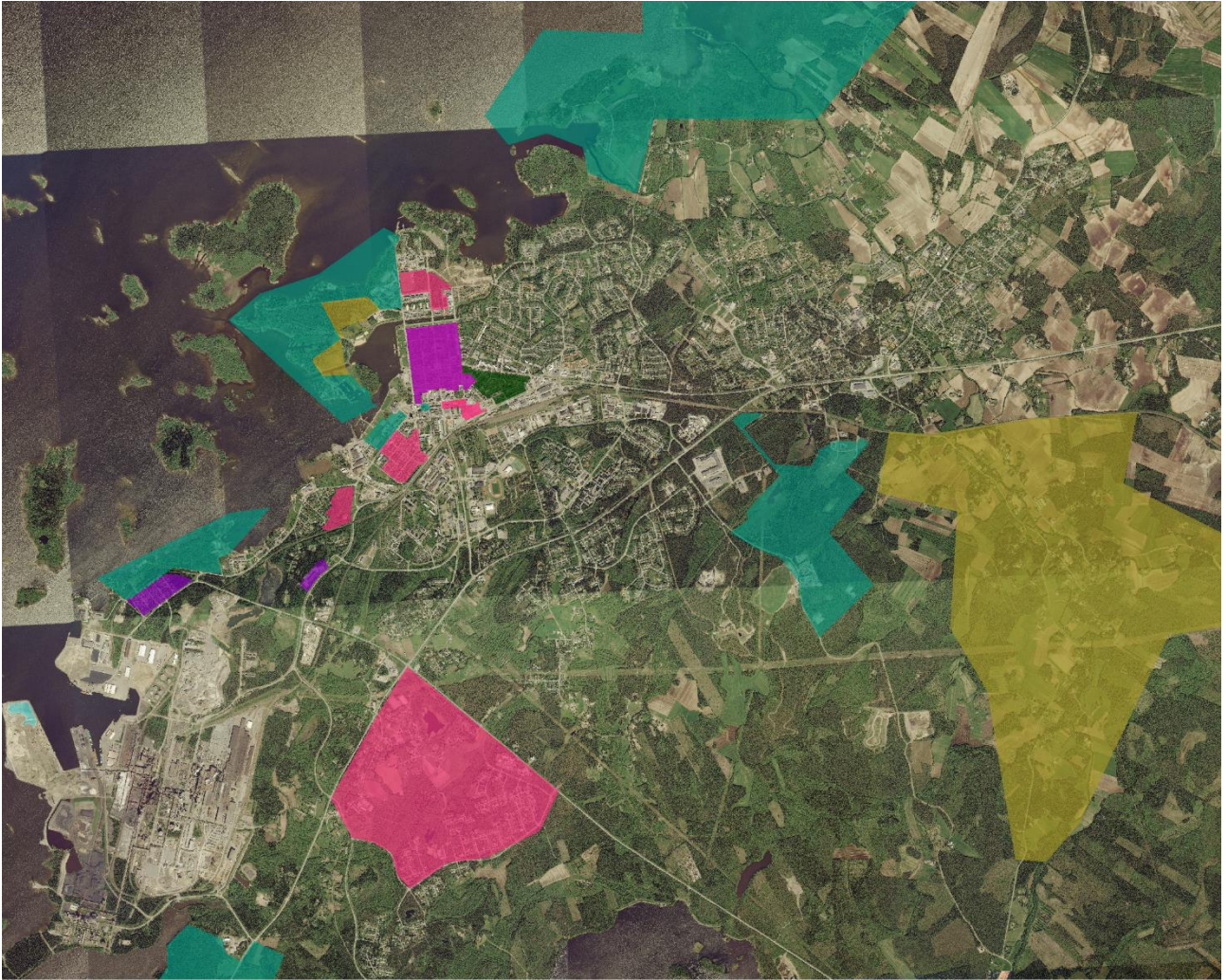
Onnistumisen mahdollisuus on olemassa ja tämä hyvin suunniteltu ja toteutettu ohjelma auttaa koko kaupunkia kilpailussa uusista asukkaista.

Tässä nyt käsiteltävässä asiakirjassa on suunnat tulevaisuuteemme, mitä haluamme olla ja millaisiksi kehittyä. Sinulla, hyvä lukija, on mahdollisuus olla rakentamassa yhteistä kaupunkiamme omalla mielipiteelläsi tai kehittämisajatuksillasi. Tuo ajatuksesi rohkeasti esiin, kaikki toiveet eivät luonnollisesti toteudu, mutta jokainen mielipide kuunnellaan ja huomioidaan.

**Jarmo Myllymäki**

Raahen kaupunginhallituksen puheenjohtaja





*Kuva 1 Raahen vuoden 2020 kaavoitusohjelman sisältämien asemakaava- ja osayleiskaava-alueiden sijainti ilmakuvassa, keskustaajaman ympäristössä. Tilanne 23.11.2020.*

## 1.2 Kaavoitusprosessi

Maankäyttö- ja rakennuslaki määrittelee alueidenkäytön suunnittelun kaavajärjestelmän, suunnitteluprosessin sekä osallistumismahdollisuudet kaavoja valmisteltaessa. Kaikilla kaavoilla on samanlainen kaavaprosessi.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat kaikkea alueidenkäytön suunnittelua. Maakuntakaava ohjaa yleiskaavan laatimista. Maakuntakaavan laatii ja hyväksyy maakuntaliitto.

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

**Aloitusvaihe:** Kaavahankkeen aloitusvaiheessa määritellään kaavatyön tavoitteet, arvioitu aikataulu ja lähtökohdat. Ne kerrotaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

**Luonnosvaihe:** Kaavoittaja laatii lähtökohtien ja tavoitteiden perusteella kaavaluonnoksen. Luonnos asetetaan nähtäville, jotta kiinnostuneilla on mahdollisuus esittää



luonnoksesta mielipiteensä ja tehdä parannusehdotuksia. Usein voidaan järjestää myös yleisötilaisuus.

**Ehdotusvaihe:** Kaavaluonnoksen pohjalta laaditaan kaavaehdotus, jossa otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon luonnosvaiheessa esille tulleet asiat. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja nähtävillä olon aikana ehdotuksesta voi jättää muistutuksen.

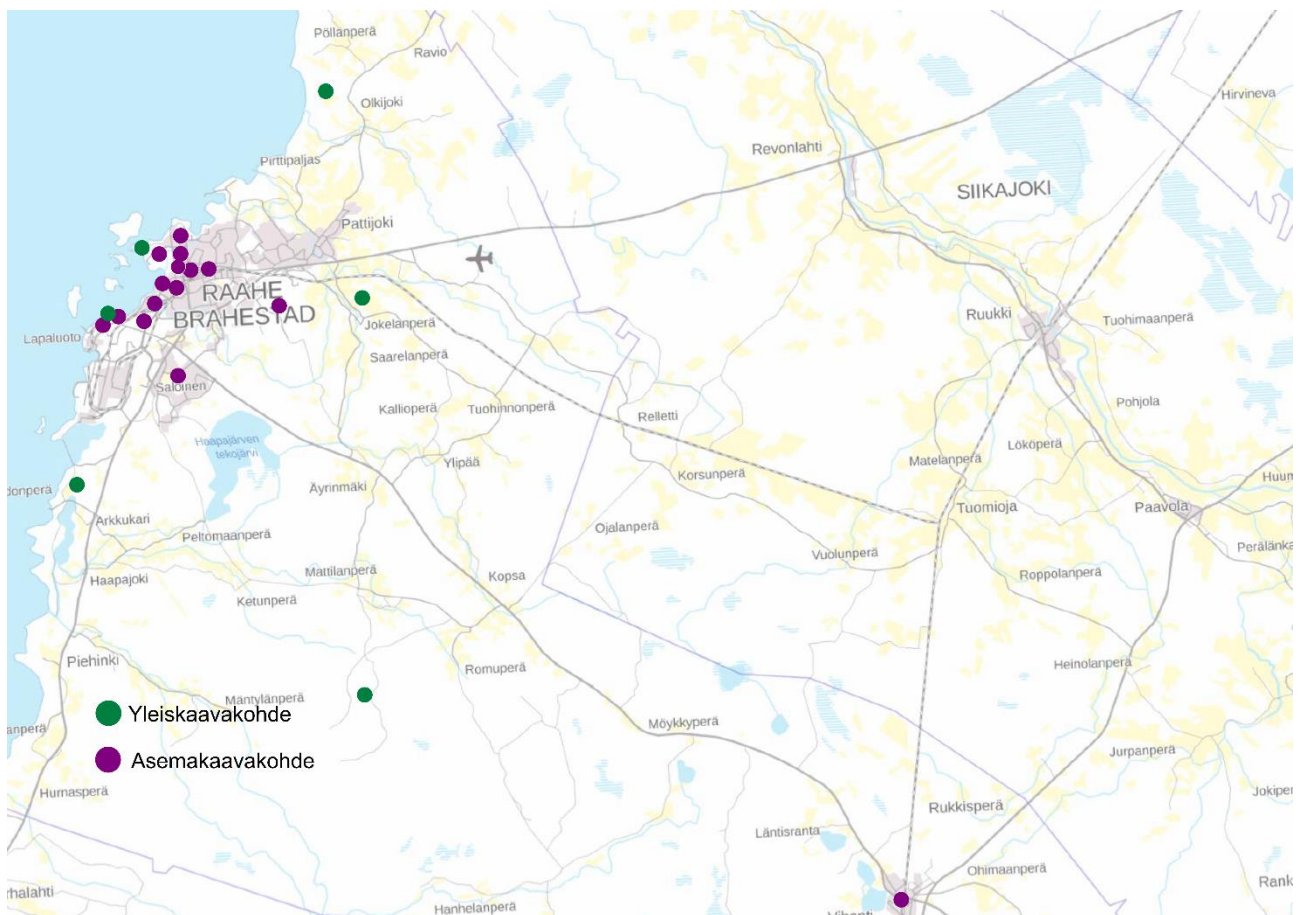
**Hyväksyminen:** Kun kaava on hyväksytty ja se on tullut voimaan, voidaan kaava-alueen toteuttaminen käynnistää.

### Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus

Ympäristöministeriö käynnisti maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen keväällä 2018. Uudistus valmistellaan parlamentaarisesti ja siitä vastaa ympäristöministeriö. Uudistuksen päätavoitteita ovat hiilineutraali yhteiskunta, luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen, rakentamisen laadun parantaminen sekä digitalisaation edistäminen. Tavoitteena on, että hallituksen esitys uudeksi maankäyttö- ja rakennuslaiksi valmistuu vuoden 2021 loppuun mennessä.

## 1.3 Kaavoitusohjelma

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



Kuva 2 Raahen vuoden 2020 kaavoitusohjelman kohteiden sijainti pisteinä taustakartalla.

## 2 Maakuntakaavoitus

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

Maakuntakaavan laatii maakunnan liitto ja sen hyväksyy maakuntavaltuusto.

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

**Raahen alueella on tällä hetkellä voimassa neljä maakuntakaavaa:**

- Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava, joka on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2003 ja vahvistettu ympäristöministeriön päätöksellä (YM/5222/2003) 17.2.2005.
- Pyhäjoen ydinvoimalahanketta varten laadittu Hanhikiven maakuntakaava, joka on hyväksytty maakuntavaltuustossa 22.2.2010 ja vahvistettu ympäristöministeriön päätöksellä (YM2/5222/2010) 26.8.2010.
- 1.vaihemaakuntakaava on hyväksytty 2.12.2013 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015.
- 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016.
- 3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018 ja kuulutettu voimaan 6.11.2018 (MRL 201§). Kaava ei ole vielä lainvoimainen.

### 2.1 Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava on koko maakunnan ja kaikki maankäyttökysymykset käsittävä ns. kokonaismaakuntakaava. Maakuntakaavassa on osoitettu Pohjois-Pohjanmaan alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet sekä sellaiset aluevaraukset, jotka ovat tarpeen maakunnan kehittämisen kannalta. Kaavassa on osoitettu maakunnan aluerakenne, kaupunki- ja maaseutualueiden kehittämissyöhykkeet, matkailun vetovoima-alueet, liikenneverkon ja logistiikka-alueiden kehittäminen, tuulivoima-alueita, luonnon monikäyttöalueita, virkistysreittejä, luonnon-suojelualueet ja kulttuuriympäristön arvoja.



Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 11.6.2003 monivaiheisen vuorovaikutteisen valmistelun jälkeen. Ympäristöministeriö vahvisti sen 17.2.2005 ja kaava on tullut lainvoimaiseksi Korkeimman hallinto-oikeuden 25.8.2006 tekemällä päätöksellä.

## 2.2 Maakuntakaavan uudistaminen

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan uudistaminen aloitettiin syksyllä 2010. Kaavan tarkistaminen ja täydentäminen katsottiin tarpeelliseksi mm. jo toteutuneiden ja viireillä olevien lainmuutosten, tarkistettujen valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, uuden maakuntasuunnitelman ja liiton muiden strategioiden toteuttamiseksi.

Maakuntakaavan uudistamisen pääteemana olivat ilmasto ja energia, jotka ovat ilmastomuutoksen hallinnan kannalta keskeinen alueidenkäytöllinen kysymys. Uudistukseen sisältyi sekä energian tuotantoon että kulutukseen liittyvä alueidenkäytön yleispiirteinen ohjaus: mm. energian tuotantoalueet (maa- ja merituulivoima, turve, bioenergian tuotanto), energiansiirtoyhteydet sekä energiatehokas alue- ja yhdyskuntarakenne. Lisäksi maakuntakaavaa päivitettiin muiden tarpeellisten alueidenkäyttöratkaisujen osalta.

Maakuntakaavan uudistaminen eteni kokonaisuohjelman puitteissa vaiheittain mm. kaavan päivitysten kiireellisyyden ja selvitysten valmistumisasteen mukaisesti. Kokonaisuomaakuntakaava kumoutuu vaihekaavassa käsiteltyjen teemojen ja korvaavien merkintöjen osalta aina vaihekaavan saadessa lainvoiman.

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

## 2.3 Hanhikiven maakuntakaava

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

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

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

## 2.4 Pohjois-Pohjanmaan 1.vaihemaakuntakaava

1.vaihemaakuntakaavassa käsiteltävät aihepiirit olivat:

- energiantuotanto ja siirto (manneralueen tuulivoima-alueet, merituulivoiman päivitykset, turvetuotantoalueet)
- kaupan palvelurakenne ja aluerakenne, taajamat
- luonnonympäristö (soiden käyttö, suojelualueiden päivitykset, geologiset muodostumat)

- liikennejärjestelmä (tieverkko, kevyt liikenne, raideliikenne, lentoliikenne, meriväylät) ja logistiikka.

1. vaihemaakuntakaava oli nähtävillä luonnoksena 28.8. – 26.9.2012 ja ehdotuksena 20.9. – 21.10.2013. Maakuntavaltuusto hyväksyi 1. vaihemaakuntakaavan 2.12.2013.

Ympäristöministeriö vahvisti 1.vaihemaakuntakaavan 23.11.2015. Korkein hallinto-oikeus on 3.3.2017 hylännyt vahvistuspäätöksestä tehdyt valitukset. 1. vaihemaakuntakaava on lainvoimainen.

## 2.5 Pohjois-Pohjanmaan 2.vaihemaakuntakaava

2. vaihemaakuntakaavassa käsiteltävät aihepiirit olivat:

- maaseudun asutusrakenne
- kulttuuriympäristöt
- virkistys- ja matkailualueet
- seudulliset materiaalikeskus- ja jätteenkäsittelyalueet
- seudulliset ampumaradat
- puolustusvoimien alueet

2. vaihemaakuntakaava oli nähtävillä luonnoksena 25.3. – 30.4.2015 ja ehdotuksena 5.9. – 4.10.2016.

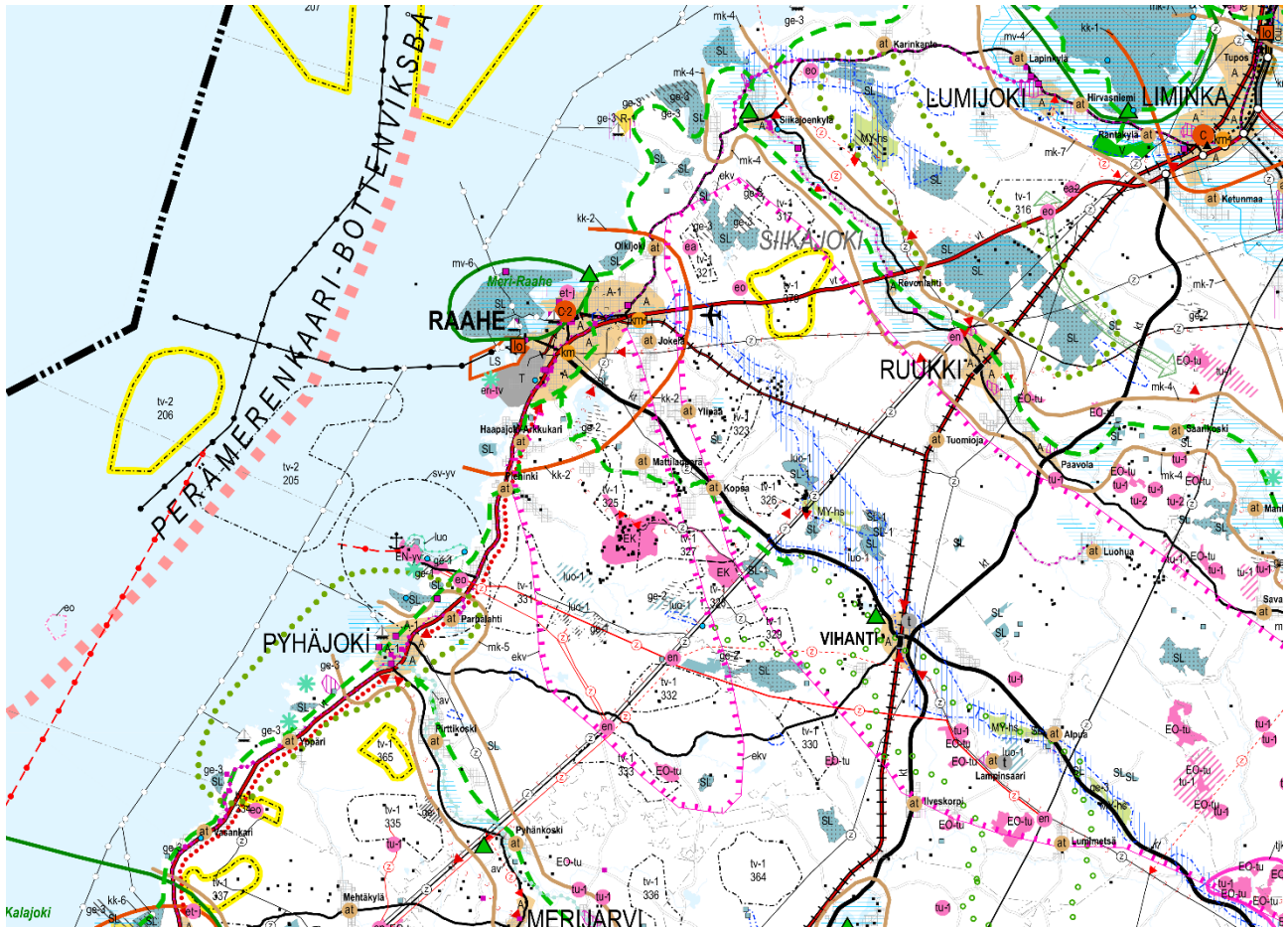
Maakuntavaltuusto hyväksyi 2. vaihemaakuntakaavan 7.12.2016 ja se on lainvoimainen.

## 2.6 Pohjois-Pohjanmaan 3.vaihemaakuntakaava

3. vaihemaakuntakaavassa käsiteltävät aihepiirit olivat:

- Pohjavesi- ja kiviainesalueet
- Mineraalipotentiali- ja kaivosalueet
- Oulun seudun liikenne ja maankäyttö
- Tuulivoima-alueiden tarkistukset
- Vaalan ja Himangan kaavamerkintöjen tarkistukset
- Muut maakuntakaavamerkintöjen päivitykset

3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018. Pohjois-Suomen hallinto-oikeus on antanut päätöksen kolmannen vaihemaakuntakaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä tehtyihin valituksiin 29.4.2020. Hallinto-oikeus on tutkinut asian ja hylkää valitukset. Päätökseen voi hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. 3. vaihemaakuntakaava ei ole lainvoimainen.



Kuva 3 Ote uudistettujen maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta 5.11.2018. Raahen lähialueet.



## 3 Yleiskaavoitus

### 3.1 Pitkäkarin osayleiskaava



Kuva 4 Pitkäkarin osayleiskaava-alue.

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

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

Suunnittelun tavoitteena on laatia Raahen Pitkäkarin ranta-alueelle osayleiskaava, jossa selvitetään alueen soveltuvuus vakituiseen asumiseen ja loma-asumiseen. Osayleiskaavassa tarkistetaan loma-asutuksen mitoitus ja määrä, tutkitaan liikenneyhteydet, kartoitetaan yleiseen virkistyskäyttöön tarkoitetut alueet ja määritetään



eri suojeleohjelmien kannalta merkittävät kohteet. Suunnittelussa huomioidaan maisema-alueen kulttuurihistoria, luonnon ympäristöarvot sekä maankohoamisrannikon erityispiirteet ja meritulvavaara.

Kaavoitusprosessin käynnistyi kehittämislautakunnan asettaessa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville (KELA 16.6.2020 §54). Kaupunginhallitus (17.8.2020 §201) päätti määrätä Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaavan suunnittelualueelle MRL 38 §:n mukaisesti rakennuskiellon ja MRL 128 §:n mukaisesti toimenpiderajoituksen osayleiskaavan laatimista varten. Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus ovat voimassa viisi vuotta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään kaavaprosessin suunniteltu aikataulu.

Osayleiskaavan yritysvaikutukset ovat neutraalit.

### 3.2 Raahen pohjoisen ranta-alueen ja Mikonkarin osayleiskaava



*Kuva 5 Raahen pohjoisen ranta-alueen ja Mikonkarin osayleiskaavan alue, tarkentuu kaavatyön edetessä.*

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

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

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2100 hehtaaria (21 km<sup>2</sup>), josta vesipinta-alaa noin 760 hehtaaria ja maapinta-alaa noin 1340 hehtaaria (13,4 km<sup>2</sup>). Alue on lähes kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa.

Yleiskaavan tavoitteena on lisätä Raahen kaupungin haja-asutustonttitarjontaa kestävä yhdyskuntarakenne huomioiden ja selvittää suunnittelualueen eteläosan asuin-

ja matkailupalvelualueiden asemakaavoituksen tarve. Lisäksi loma-asutuksen mitoitus ja määrä tarkistetaan, kartoitetaan yleiseen virkistyskäyttöön tarkoitettut alueet ja määritellään eri suojeleohjelmien kannalta merkittävät kohteet.

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

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

### 3.3 Jokelankylän osayleiskaava



Kuva 6 Jokelankylän osayleiskaava-alue, tarkentuu kaavatyön edetessä.

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

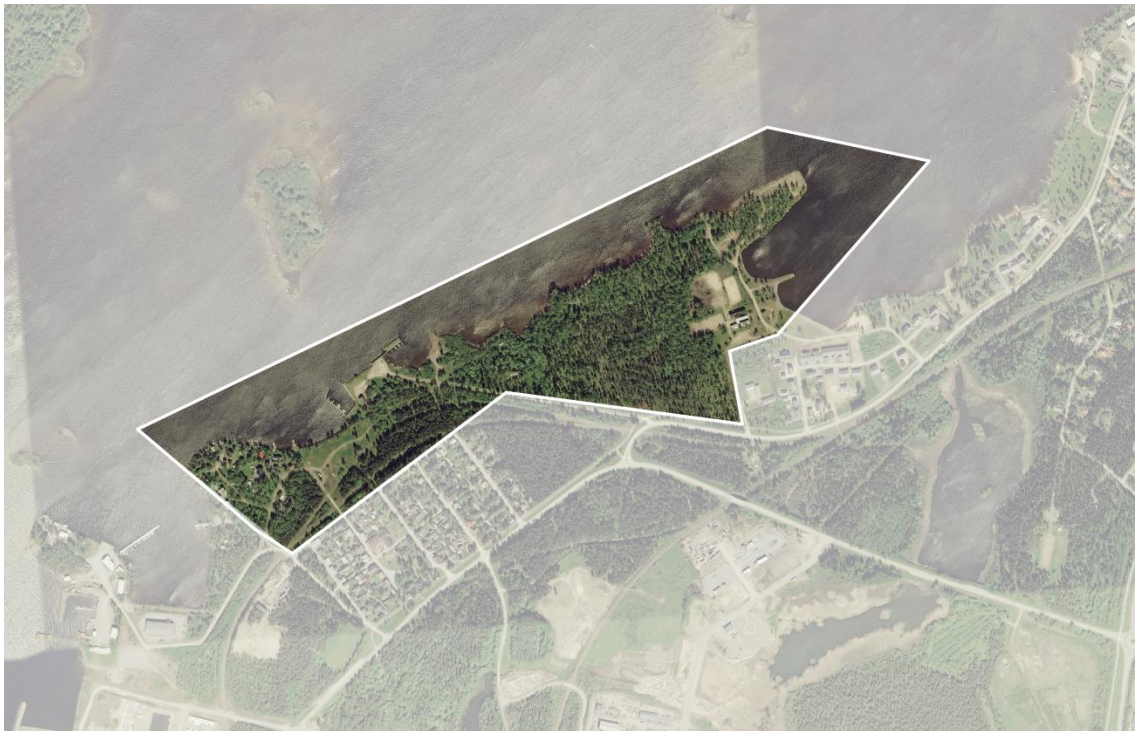
Suunnittelualueen pinta-ala on noin 750 hehtaaria. Alue on lähes kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa. Tavoitteena on laatia Jokelankylälle oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joka ohjaa rakentamista kyläalueella ja Pattijoen ranta-alueella. Jokelankylän osayleiskaavatyössä huomioidaan Raahen kaupungin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

Suunnittelualue tarkentuu suunnittelutyön käynnistyessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tullaan esittämään kaavaprosessin suunniteltu aikataulu.

Osayleiskaavan yritysvaikutukset ovat neutraalit.



### 3.4 Pirttiniemen osayleiskaava



Kuva 7 Pirttiniemen osayleiskaava-alue, tarkentuu kaavatyön edetessä.

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

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

Mahdollinen osayleiskaavoituksen tarve selvitetään. Suunnittelualueen rajausta tarkentuu suunnittelun käynnistyessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään kaavaprosessin suunniteltu aikataulu.

Osayleiskaavan yritysvaikutukset ovat neutraalit.

### 3.5 Laivakankaan tuulivoimapuisto



*Kuva 8 Laivakankaan tuulivoimapuiston osayleiskaava-alueen sijainti, kaavarajaus tarkentuu kaavatyön edetessä.*

Raahen kaupunginhallitus on hyväksynyt Laivakankaan Tuulipuisto Oy:n kaavoitusaloitteen 18.6.2018 § 232 tuulivoimala-alueen osayleiskaavan laatimiseksi Nordic Mines Oy:n kaivosalueelle. Laivakankaan Tuulivoimapuisto Oy selvittää yhdessä Nordic Mines Oy:n kanssa tuulivoimaloiden tarkemman sijoitussuunnitelman ja lukumäärän. Lopulliset paikat ja määrät selvitetään yhdessä kaavoitus- ja mahdollisesti YVA-prosessissa tehtävien selvitysten perusteella. Laivakankaan Tuulipuisto Oy hakee ELY-keskukselta päätöksen YVA-menettelyn tarpeesta.

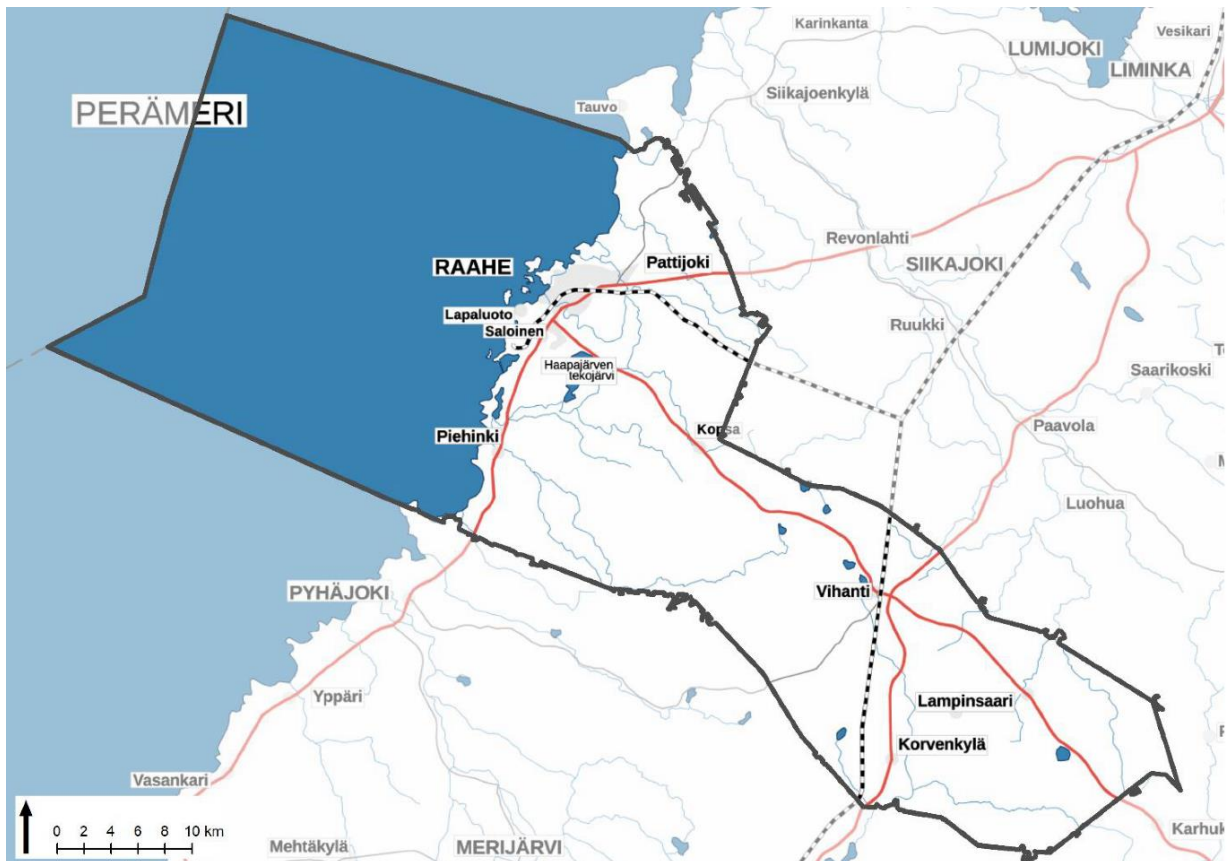
Tuulivoimala-alueen rakentuminen Nordic Mines Oy:n kaivosalueelle mahdollistaa energiaintensiivisen kaivostoiminnan ympäristövaikutusten kompensoinnin tuulivoimalla tuotetulla energialla. Kyseisellä alueella on alustavien selvitysten mukaan suotuisat tuuliolosuhteet ja lähialueella on useita lainvoimaisia tuulivoima osayleiskaavoja.

Hankkeessa selvitetään tuulivoimala-alueen yhteisvaikutukset kaivostoiminnan ja läheisten tuulivoimala-alueiden välillä. Suunnittelualueen rajaus tarkentuu suunnittelun käynnistyessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään kaavaprosessin suunniteltu aikataulu.

Osayleiskaavan yritysvaikutukset ovat positiiviset, mutta toteutuvat pitkällä aikavälillä.

## 4 Yleissuunnitelma ja selvitykset

### 4.1 Raahen kaupungin strateginen maankäytön suunnitelma



Kuva 9 Strategisen maankäytön suunnitelma koskee koko kuntaa. (Selkokartta.)

Strategisen maankäytön suunnitelmalla luodaan koko kuntaa koskeva tulevaisuuden kehityskuva. Suunnitelma tuottaa tietopohjaa käynnistyvien yleis- ja asemakaava-hankkeiden tueksi ja luo mahdollisuuden siirtyä jatkuvan yleiskaavoituksen piiriin.

Kokonaisvaltaisen suunnitelman tavoitteena on parantaa kaupungin kykyä reagoida nopeisiin yhdyskuntarakennetta muokkaaviin muutoksiin ja parantaa alueen kilpailu-asemaa asuin-, teollisuus- ja palvelualueena.

Strateginen maankäytön suunnitelma sisältää koko kunnan laajuisen nykytila-analyysin, jossa huomioidaan alueen ikärakenne ja väestön jakautuminen, liikennesuoritteet ja liikennevälinejakauma, ympäristön ominaisuudet, kulttuuriympäristö ja teollisuuden ja liikenteen kuormituksen piirissä olevat alueet. Suunnitelmassa selvitetään viheralueiden jatkuvuus sekä hiljaiset ja pimeät alueet. Kunnan alueelta tunnistetaan elinkeinolliset keskittymät sisältäen muun muassa teollisuuden, maatalouden, energiantuotannon ja matkailun.

Suunnitteluprosessissa tullaan järjestämään osallistamisprosessi kaikille kuntalaisille pääosin etäyhteyksin.

Kaupunginhallitus käynnisti 7.9.2020 (§ 223) Strategisen maankäytön suunnitelman laatimisen. Kehittämislautakunta asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 10.11.2020 (§ 107).

Päätöksen yritysvaikutukset ovat neutraalit. Valmistuessaan suunnitelma tuottaa tietoa alueella olevista elinkeinoista ja yritystoiminnasta ja mahdollistaa niiden toimintaedellytysten parantamisen maankäytön osalta.

**KH 14.12.2020 § 356:**

Lisätään selvitettäväksi Raahen kylien kaavojen päivittäminen, jotta maileriohjelman mukaisesti Raahen muuttaville mahdollistetaan myös maaseutumainen asuminen monipuolisella tonttitarjonnalla. Päivitys tulee tehdä samoin reunaehdoin kuin Jokelan kylän osayleiskaava. "Maaseutua kehitettäessä sovitetaan yhteen maaseutuelinkeinojen, pysyvän asutuksen ja loma-asutuksen tavoitteet erityisesti maatalouden toimintaedellytykset huomioon ottaen."



## 4.2 Saloisten koulun alue



*Kuva 10 Saloisten koulun yleissuunnitelman alue, tarkentuu suunnittelutyön edetessä.*

Suunnittelualue sijoittuu Saloisten yläkoulun, urheilu- ja luistelukentän, Oravajärven ja Myllymäen koulun seudulle, kantatie 88 sekä valtatie 8 eteläpuolelle.

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

Yleissuunnitelman ja selvitysten laatiminen etenee vuoden 2021 aikana strategisen maankäytön suunnitelman yhteydessä.

Suunnitelman yritysvaikutukset ovat neutraalit.

## 5 Asemakaavoitus

### 5.1 Ak 215: Kaupunginlahdenrannan asemakaava



*Kuva 11 Kaupunginlahdenrannan asemakaavan suunnittelualue.*

Suunnittelualue sijoittuu Raahen kaupungin 30. kaupunginosaan, Raahen keskustan läheisyyteen, Pitkänkärin alueelle, Kaupunginlahden (Pikkulahden) länsirannalle.

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 20 ha. Alue on Raahen kaupungin omistuksessa.

Asemakaavoitusta ohjaa kaupunginvaltuuston hyväksymä Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava (KV 11.4.2007 § 20).

Asemakaavan tavoitteena on lisätä Raahen kaupungin monipuolista tonttitarjontaa ja kehittää uusi kaupunkiympäristöön sijoittuva merellinen ja luonnonläheinen kaupunkirakennetta täydentävä asuntoalue Kaupunginlahdenrannan (Pikkulahti) ja Pitkänkärin alueelle. Liikenteellisenä tavoitteena on luoda alueelta sujuvat, turvalliset ja selkeät yhteydet alueen ulkopuoliseen katuverkkoon.

Kaavoitusprosessi käynnistyi kehittämislautakunnan asettaessa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville (KELA 13.12.2017 § 94).

Asemakaava on ollut luonnosvaiheena nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten 4.11. – 3.12.2019. Asemakaavoituksen tueksi on järjestetty erillinen vuorovaikutusprosessi, jossa kaupunkilaisia aktivoidaan mukaan suunnitteluprosessiin osallistavin keinoin, kuten työpajoin ja paikkatietoperusteisella asukaskyselyllä.

Kaupunginhallitus asetti Kaupunginlahdenrannan asemakaavaehdotuksen nähtäville 12.10.-27.11.2020 väliseksi ajaksi. Asemakaavaehdotuksen ollessa nähtävillä järjestettiin 14.11.2020 yleisötilaisuus, johon oli mahdollista osallistua sekä paikan päällä, että etäyhteyksin. Asemakaava etenee hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2021 alussa.

TAUSTAA: Kaavoitusaloite KH 13.12.2010 § 477/ Rakennus Miilukangas Oy. Yhteistointiasopimusta jatkettu KV 30.10.2017 § 122. Kaavoitusprosessi käynnistyi kehittämislautakunnan asettaessa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville (KELA 13.12.2017 § 94). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään kaavaprosessin päivitetty aikataulu.

Asemakaavan yritysvaikutukset ovat positiiviset. Pitkällä aikavälillä uusi asuinalue luo uutta kysyntää ydinkeskustan palveluille ja mahdollistaa pienimuotoisten yksityisten palvelujen järjestämisen suunnittelualueella.



## 5.2 Akm 244: Aikuiskoulutuskeskuksen alue, asemakaavanmuutos



Kuva 12. Entisen Aikuiskoulutuskeskuksen asemakaavan muutosalue, tarkentuu kaavatyon edetessä.

Suunnittelualue sijaitsee Väälikylässä Raahen kaupungin 38. kaupunginosan, Varvi-Väälikylä, korttelissa 3828. Alue on Rautaruukintien ja Valtakadun sekä metsän rajaamalla alueella. Alueen läheisyydessä on Väälikylän asuinalue. Asemakaavan muutos koskee Raahen kaupungin 38. kaupunginosan kiinteistöä 678-38-3828-1 ja siihen liittyvää katualuetta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3,4 ha.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on tutkia korttelialueen käyttötarkoituksen muuttaminen ja rakentamistehokkuus vastaamaan tontille sijoitettavaksi suunniteltua teollisuustoimintaa. Asemakaava laaditaan konsulttityönä.

Suunniteltu käyttötarkoitus poikkeaa yleiskaavasta, joten laadintatyössä huomioidaan yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 39§). Asemakaavanmuutosta varten tehdään sen johdosta tarvittavat yleiskaavan tarkoitusta vastaavat tarkennetut selvitykset (MRL 35§).

Asemakaavanmuutoksessa huomioidaan viereinen Väälikylän olemassa oleva asuinalue. Asemakaavoituksessa ratkaistaan suunnittelualueeseen liittyvät liikenteen järjestelyt.

Asemakaava käynnistyi kehittämislautakunnan asettaessa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville (KELA 14.1.2020 §6). Asemakaava on ollut luonnosvaiheena



nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten 29.6. – 28.8.2020, jonka aikana järjestettiin yleisötilaisuus 13.8.2020. Asemakaava etenee ehdotusvaiheeseen vuoden 2021 alussa.

Asemakaavan yritysvaikutukset ovat positiiviset, sillä se mahdollistaa jo olemassa olevan kiinteistön ja sen rakennusten käytön uudelleenlaiseen teollisuus- ja yritystoimintaan.

### 5.3 Akm 245: Raahen liikekeskustan asemakaavanmuutos



Kuva 15. Raahen liikekeskustan asemakaavan muutosalue.

Raahen liikekeskustan asemakaavan muutos perustuu Osuuskauppa Arinan, Raahen Seudun Osuuspankin ja Kiinteistö Oy Raahen Laivurinkatu 26 kaavoitusaloitteisiin, jotka kaupunginhallitus on hyväksynyt KH 29.6.2020 § 178 päättäessään kaavoituksen aloittamisesta.

Kaavoitettavan maa-alueen omistus jakautuu Raahen kaupungin, Osuuskauppa Arinan, Raahen Seudun Osuuspankin sekä Kiinteistöosakeyhtiö Raahen Laivurinkatu 26 kesken. Asemakaavamuutoksen pinta-ala on noin 4,0 hehtaaria.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on ajanmukaistaa alueella voimassa olevat, osin vanhentuneet asemakaavat, kehittää Raahen liikekeskustaa tehokkaamman ja tiiviimmän kaupunkikuvallisesti laadukkaan ja viihtyisän kaupunkiympäristön synnyttämiseksi. Kaavam muutoksen tavoitteena on voimistaa kaupallisen keskustan elinvoimaisuutta ja kehittää alueen pysäköintiratkaisuja huomioiden Härkätorin puiston alue osana viihtyisää kaupunkikeskustaa.

Asemakaava laaditaan konsulttityönä ja sitä ohjaa Raahen kaupungin kaavoitus.

Kehittämislautakunta hyväksyi laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päätti asemakaavanmuutoksen vireilletulosta 27.10.2020 § 96. Yleisötilaisuus ja työpaja osallisille järjestettiin etäyhteyksin 28.11.2020.

Asemakaavan yritysvaikutukset ovat positiiviset. Asemakaava mahdollistaa alueen palvelujen kehittämisen tulevaisuudessa ja suunnittelulla lisätään Raahen ydinkeskustan vetovoimaa.

#### 5.4 Akm 243: Varvin itäosan asuinalue, asemakaavanmuutos



*Kuva 13 Varvin itäosan asuinalueen asemakaavan muutosalue, tarkentuu kaavatyön edetessä.*

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

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

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

Asemakaavan yritysvaikutukset ovat neutraalit.



## 5.5 Merikadunrannan asemakaavanmuutos



*Kuva 14 Merikadunrannan asemakaavan suunnittelualue, tarkentuu kaavatyön edetessä.*

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

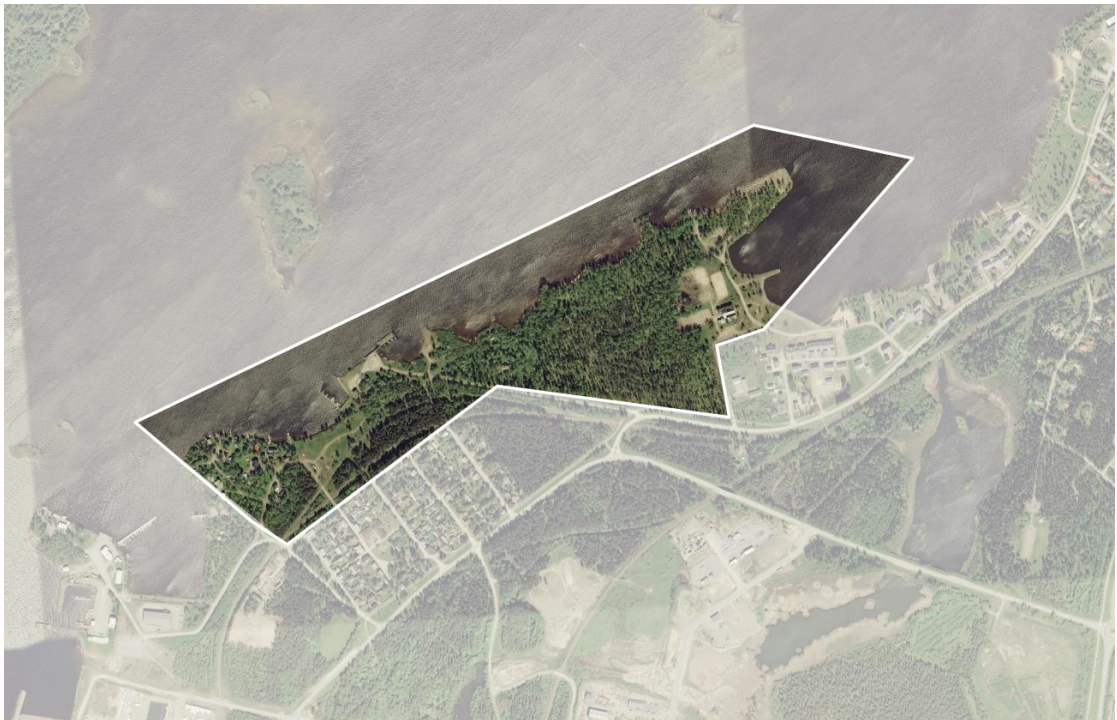
Suunnittelutyön tavoitteena on tutkia alueen soveltuvuus julkiselle toiminnalle, asumiselle tai työpaikkatoiminnoille, ja laatia tämän perusteella asemakaava. Asemakaavalla mahdollistetaan elävän ja arkkitehtuurisesti korkeatasoisen merellisen kokonaisuuden rakentuminen kaupungin kävelykeskustan tuntumaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään kaavaprosessin suunniteltu aikataulu.

Asemakaavan yritysvaikutukset tarkentuvat suunnittelutyön edetessä.



## 5.6 Pirttiniemen asemakaava



Kuva 15 Pirttiniemen asemakaavan suunnittelualue, tarkentuu kaavatyön edetessä.

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

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

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

Asemakaavan yritysvaikutukset ovat neutraalit.

## 5.7 Akm 218b: Pitkäkarin itäosan asemakaava



Kuva 16 Pitkäkarin itäosan asemakaavan suunnittelualue, tarkentuu kaavatyon edetessä.

Suunnittelualue sijoittuu Rantakadun, Tauno Kiesvaaran väylän, Kylmälahdentien, Seminaarinkadun, Kirkkokadun ja Softpoliksen rajaamalle alueelle.

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään kaavaprosessin suunniteltu aikataulu.

Asemakaavan yritysvaikeudet tarkentuvat suunnittelutyön edetessä.



## 5.8 Akm 233: Pattijärven teollisuuspuiston asemakaava ja asemakaavan muutos



Kuva 17 Pattijärven teollisuusalueen asemakaavan suunnittelualue.

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

Pattijärven teollisuuspuiston asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman pienteollisuus- ja logistiikka-toimintojen sijoittuminen alueelle Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään kaavaprosessin päivitetty aikataulu.

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



### 5.9 Akm 228: Vihannin ratapihan asemakaavanmuutos ja laajennus

Vihannin ratapihan asemakaavoitus on käynnistynyt elokuussa 2012 ja hankkeesta on järjestetty luonnosvaiheen kuuleminen 21.10.2012 – 22.12.2012. Ensimmäinen viranomaisneuvottelu on pidetty 20.2.2013 ja neuvottelu Liikenneviraston ja Raahen kaupungin välillä pidettiin 13.1.2014. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 10,3 ha.

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

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

Asemakaavan yritysvaikutukset ovat neutraalit.

## 6 Lainvoimaa odottavat yleis- ja asemakaavat

### 6.1 Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaava

Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaavaprosessi käynnistyi maankäytön suunnittelutoimikunnan hyväksyessä osallistumis- ja arviointisuunnitelman 29.6.2016 § 17. Kaupunginvaltuusto hyväksyi osayleiskaavan 29.4.2019 §28. Osayleiskaavasta on valittu hallinto-oikeuteen, eikä se ole vielä lainvoimainen.

### 6.2 Akm 234: Rautatalon tontin asemakaavamuutos

Asemakaavaprosessi käynnistyi, kun tekninen lautakunta hyväksyi kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman 15.9.2016 § 105. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavamuutoksen 25.2.2019 §4. Asemakaavasta on valittu hallinto-oikeuteen, eikä se ole vielä lainvoimainen.

## 7 Vuonna 2020 lainvoimaiseksi tulleet asemakaavat

### 7.1 Akm 240: Pikkulahden asemakaava ja asemakaavan muutos

Suunnittelualue sijoittuu Raahen keskustan läheisyyteen, Pitkäkarin alueelle, Kaupunginlahden (Pikkulahden) rantaan. Suunnittelun tavoitteena oli laatia alueelle virkistysaluepainotteinen asemakaava.

Asemakaavoituksen tueksi järjestettiin erillinen vuorovaikutusprosessi, jossa kaupunkilaisia aktivoitiin mukaan suunnitteluprosessiin osallistavin keinoin, kuten työpajoin ja paikkatietoperusteisella asukaskyselyllä.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 15.6.2020 §20. Asemakaava tuli lainvoimaiseksi 29.7.2020.

### 7.2 Akm 241: Ouluntien liikennepalvelualueen asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos sijoittuu Ouluntien, Ratakadun ja Saaristokadun tuntumaan, Raahen kaupungin kaupunginosaan 17, kortteleihin 3 ja 1 käsittäen niihin liittyvät katu- ja kevyen liikenteen liikennealueet. Suunnittelun tavoitteena oli alueen liiketurvallisuuden ja kaupunkikuvan parantaminen, mahdollistaa olemassa olevien toimintojen jatkuminen alueella sekä jouhevoittaa alueen halki kulkevaa kevyttä liikennettä sekä moottoriajoneuvoliikennettä. Lisäksi rakennuskannan arvot tutkitaan ja määritellään alueen mahdollinen täydennysrakentaminen.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen 24.2.2020 §11. Asemakaava tuli lainvoimaiseksi 18.5.2020.

### 7.3 Akm 227: Raahen kaupungin 36. kaupunginosan (Ollinsaari) korttelin 3629 asemakaavan muutos (Nikolantie 3)

Suunnittelualue sijaitsee Raahen kaupungin 36. kaupunginosassa Ollinsaaren alueella, noin 2 kilometrin päässä kaupungin keskustasta.

Asemakaavan tavoitteena oli lisätä Raahen rivitalotonttien tarjontaa ja eheyttää alueen yhdyskuntarakennetta. Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen 15.6.2020 §19. Asemakaava tuli lainvoimaiseksi 29.7.2020.

## 8 Asemakaavojen ajantasaistaminen

### 8.1 Asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointi

**MRL 60 §:** ”Kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi.

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

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

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

Tarkemmat säännökset asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista annetaan asetuksella.”



## 8.2 Akm 242: Vanhan Kaupungin asemakaavanmuutos



Kuva 18 Vanhan kaupungin asemakaavanmuutosalue.

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

Suunnittelualue on Museoviraston vuonna 2009 inventoima valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY), *Raahen Pekkatori ja ruutukaava-alueen puutalokorttelit*. Pääosa alueesta on muinaisjäännöksen alueella, *Raahen vanha asemakaava-alue* (MV ID 1000007480). Suunnittelun tavoitteena on ratkaista aluekokonaisuuden rakennuskannan suojelua koskevat kysymykset sekä mahdollisuudet lisärakentamiseen. Alue osoitetaan asemakaavalla yleiskaavan mukaisesti pääosin pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, jolle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Asemakaavoituksessa huomioidaan alueella olevat julkiset palvelut.

Kaavoitusprosessi käynnistyi kehittämislautakunnan hyväksytyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman 11.12.2018 § 127. Asemakaavaprosessi on edennyt vuoden 2020 aikana suunnitellusti. Alueella on tehty lähtöselvitykset: kaupunkikuvallinen, raken-

netun kulttuuriympäristön, kasvillisuus-, liikenneselvitys sekä alustava rakennusoi-keus- ja mitoitustarkastelu. Osallistamista varten on konsulttityönä tehty 3D-mallin-nos, jota tarkennetaan suunnittelun edetessä. Osallistaminen on aloitettu kesällä 2020 pidetyillä asukaskyselyllä ja elinkeinotyöpajalla. Osallistumis- ja arviointisuunni-telmassa esitetään kaavaprosessin päivitetty aikataulu.

Kaupunginhallitus asetti vuoden 2019 alussa suunnittelualueen ehdolliseen raken-nuskieltoon kahdeksi vuodeksi kaavan laadinnan mahdollistamiseksi erityisesti purka-misen ja uudisrakentamiseen verrattavan rakentamisen osalta (MRL 53§). Rakennus-kielto on tarpeen koko kaavan laadinnan ajan. Ehdollista rakennuskieltoa on jatkettu kahdella vuodella (KH 23.11.2020 §324).

Asemakaavan yritysvaikutukset ovat positiiviset. Vanhan kaupungin kehittämi-nen ja säilyminen parantavat Raahen vetovoimaa merkittävästi ja asemakaava parantaa palveluiden tuottamista suunnittelualueella.

**Akm 229: Raahen kaupungin 3. kaupunginosan korttelin 9 tontin 12 asemakaavan muutos (Bio Huvimyllyn tontti) on lakkautettu.**

Suunnittelualue sisältyy Vanhan Kaupungin vireillä olevan asemakaavanmuutoksen alueeseen. Asemakaavamuu-tos lakkautettiin kaupunginhallituksen 6.4.2020 §90 pää-töksen mukaisesti, sillä samalla alueella ei voi olla käynnissä yhtä aikaa useita asema-kaavoitusprosesseja.

### 8.3 Miljoonaperän asemakaavan ajantasaistaminen



Kuva 19 Miljoonaperän asemakaavan ajantasaistamista vaativa alue.

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään kaavaprosessin suunniteltu aikataulu.

Asemakaavan yritysvaikutukset ovat neutraalit.



## 8.4 Velkaperän asemakaavan ajantasaistaminen



Kuva 20 Velkaperän asemakaavan ajantasaistamista vaativa alue.

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään kaavaprosessin suunniteltu aikataulu.

Asemakaavan yritysvaikutukset ovat neutraalit.



## 8.5 Lapaluodon asuntoalueen asemakaava



*Kuva 21 Lapaluodon asuntoalueen asemakaavan suunnittelualue, tarkentuu kaavatyon alkassa.*

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään kaavaprosessin suunniteltu aikataulu.

Asemakaavan yritysvaikutukset ovat neutraalit.

## 9 Kaavoituksen muut työtehtävät

### 9.1 Projektit

Kaavoitusyksikön henkilökunta osallistuu kulloinkin vireillä olevien kaupunkisuunnittelua, kaavoitusta ja liikennesuunnittelua koskevien ohjaus- ja työryhmien toimintaan sekä työ- ja projektiryhmätyöskentelyyn. Henkilöstö osallistuu myös rakennussuunnitteluun.

Hankekaavojen osalta vetovastuu kaavojen ohjausryhmätyöskentelystä on kaavoitusyksiköllä.

Viikoittaiset/kuukausittaiset säännölliset neuvottelut ja kokoukset:

- teknisen keskuksen johtoryhmä,
- kehittämistoimialan johtoryhmä,
- rakennushankekohtaiset neuvottelut rakennusvalvonnan kanssa ja
- kaavoituksen työpalaverit.

### 9.2 Neuvottelut ja kokoukset

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

### 9.3 Kaavojen kuulemismenettelyt

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

### 9.4 Lausunnot

Kaavoitusyksikkö valmistelee poikkeamislupa- ja suunnittelutarveratkaisuja koskevat kaavalliset lausunnot rakennusvalvonnalle. Vuoden 2020 aikana kaavoitusyksikkö antoi lausuntonsa yhteensä 32:sta raahelaisesta rakennushankkeesta. Lisäksi kaavoitusyksikkö valmistelee muut pyydetyt maankäyttöön liittyvät lausunnot luottamuselinkäsittelyä varten, sekä eri viranomaistahoille.

### 9.5 Rakentajien ohjaus

Kaavoitusyksikkö hoitaa omalta osaltaan sekä asemakaava-alueille että taaja-asutuksen ulkopuolelle suuntautuvien rakennushankkeiden edellyttämän rakentajien ohjauksen ja neuvonnan sekä laatii tarvittavat kirjalliset kaavalliset selvitykset.

## Yhteystiedot

### Kaavoitus

Sovionkatu 12 – 14, 2.krs, 92100 Raabe  
Avoimna ma - pe klo 9.00 – 15.00  
kaavoitus@raahe.fi  
www.raahe.fi/elinymparisto/kaavoitus

### Henkilöstö

Kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo  
Kaavoitusarkkitehti Jaana Pekkala  
Kaavasuunnittelija Mathias Holmén  
Kaavasuunnittelija Outi Järvinen  
Suunnitteluassistentti Marjaana Mankinen  
Suunnitteluassistentti Riitta Svensk  
Suunnitteluassistentti (sijaisuus) Tanja Marjala  
Suunnitteluassistentti Eila Tikkala

Sähköposti: etunimi.sukunimi@raahe.fi

