

Kaavoitusohjelma 2023



Kehittämislautakunta	7.12.2022 § 172
Kaupunginhallitus	19.12.2022 § 473





Kaavoitusohjelma 2023

Sisällysluettelo

1	<i>Esipuhe</i>	3
2	<i>Kaavoitusprosessi</i>	4
2.1	Kaavoitusohjelma	6
3	<i>Maakuntakaavoitus</i>	7
3.1	Hanhikiven maakuntakaava	8
3.2	Pohjois-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava	8
3.3	Maakuntakaavan uudistaminen	9
4	<i>Yleiskaavoitus</i>	10
4.1	Jatkuva yleiskaava	10
4.2	Pitkäkarin osayleiskaava	12
4.3	Maanahkaisen merituulivoimapuiston osayleiskaava	14
4.4	Raahen sataman teollisuusalueen osayleiskaava	15
4.5	Raahen pohjoisen ranta-alueen osayleiskaava	16
4.6	Jokelankylän osayleiskaava	18
4.7	Pirttiniemen osayleiskaava	19
5	<i>Yleissuunnitelma ja selvitykset</i>	20
5.1	Vihannin teollisuus- ja yritystonttien selvitystyö	20
5.2	Junnilanmäen yleissuunnitelma	21
6	<i>Asemakaavoitus</i>	22
6.1	Sairaalan alueen asemakaavamuutos (Akm 246)	22
6.2	Raahen liikekeskustan asemakaavanmuutos (Akm 245)	23
6.3	SSAB:n tehdasalueen asemakaava (Ak 248)	24
6.4	Varvin itäosan asuinalue, asemakaavanmuutos (Akm 243)	25
6.5	Palonkylän alueen liikennejärjestelyiden asemakaavoitus	26

6.6	Pitkäkarin itäosan asemakaava (Akm 218b).....	27
6.7	Pattijärven teollisuuspuiston asemakaava ja asemakaavan muutos (Akm 233)	28
6.8	Mikonkarin matkailuasemakaavan laatiminen	29
6.9	Merikadun rannan asemakaavanmuutos.....	30
6.10	Antinkankaan entisen vesilaitosalueen asemakaava	31
6.11	Pirttiniemen asemakaava	32
6.12	Vihannin ratapihan asemakaavanmuutos ja laajennus (Akm 228)	33
7	<i>Vuonna 2021 lainvoimaiseksi tulleet yleis- ja asemakaavat</i>	34
7.1	Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaava	34
7.2	Korttelin 370 (Kesälän päiväkot) asemakaavamuuos lainvoimaiseksi 26.7.2022	34
8	<i>Vuonna 2022 laaditut muut selvitykset ja suunnitelmat.....</i>	35
8.1	Raahen strateginen maankäytön suunnitelma 10/2022.....	35
8.2	Raahen keskustan ratapihan tilavaraustarkastelu 07/2022.....	35
8.3	Vetytuotantolaitoksen sijoituspaikkatarkastelu Raahen alueella 02/2022 ...	36
8.4	Raahen liikekeskustan kaupunkivihreä -selvitys 01/2022.....	36
9	<i>Asemakaavatilanteen ajanmukaistaminen.....</i>	37
9.1	Asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointi.....	37
9.2	Vanhan Kaupungin asemakaavamuuos (Akm 242).....	38
9.3	Miljoonaperän asemakaavan ajanmukaistaminen	40
9.4	Velkaperän asemakaavan ajanmukaistaminen	41
9.5	Lapaluodon asuntoalueen asemakaava	42
9.6	Lampinsaaren kaivoskylän asemakaava	43
10	<i>Kaavoituksen muut työtehtävät</i>	44
10.1	Projektit	44
10.2	Neuvottelut ja kokoukset	44
10.3	Kaavojen kuulemismenettelyt.....	44
10.4	Lausunnot	44
10.5	Rakentajien ohjaus	44
	<i>Yhteystiedot</i>	45

1 Esipuhe

Tämä vuosittain laadittava Kaavoitusohjelma 2023 pitää sisällään katsauksen Raahan kaupungissa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista merkittävistä kaavahankkeista. Kaavoitusohjelma on Raahessa perinteisesti laadittu ja hyväksytty aina näin syksyn talousarviokäsittelyn yhteydessä, vuodenvaihteessa.

Kaavoituksen rooli kaupungin kehityksessä on keskeinen. Ilman hyvin toimivaa, ja toisaalta myös kaupungin tulevaa kehitystä ennakoivaa kaavoitusta ei kaupunkia kyetä kehittämään uudessa kaupunkistrategiassakin mainittuja tavoitteita kohti. Vihreä siirtymä ja siihen liittyvät kehityspanostukset työllistävät niin ensi vuonna, kuin seuraavinkin vuosina kaupunkimme kaavoituksen väkeä. Kaupungissa käynnissä olevat suurhankkeet, kuten SSAB:n terästehtaan siirtyminen hiilivapaan teräksen tuotantoon ja uuden tehtaan vaativa kaavoitustyö, monet vaativat energiahankkeet ja satama-alueen uudistaminen ovat kaupungin elinvoiman kannalta avainhankkeita. Ne tulevat varmuudella vaatimaan kaavoituksen resursseja lähivuosien aikana.

Kaavoitusohjelma pitää sisällään myös tavoitteen jatkuvaan yleiskaavoitukseen siirtymisestä vuoden 2025 alkavan uuden valtuustokauden alusta alkaen. Siinä on hyvänä apuna valtuustossa marraskuun alussa hyväksytty Raahan alueelle laadittu Strateginen maankäytön suunnitelma. Jatkuvaan yleiskaavoitukseen siirtyminen nopeuttaa maankäytön suunnittelun reagointikykyä kaupunkia koskeviin ajankohtaisiin kysymyksiin.

Kaavoitus on Raahessakin jatkuvasti kaupunkilaisten arvioinnin kohteena. Toivotaan mahdollisimman joustavaa ja nopeaa reagointia kulloinkin ilmenevään kaavoitustarpeeseen. Tänä pinnalla ovat esimerkiksi Vanhan Kaupungin asemakaavamuutos, Pitkäkarin osayleiskaava ja lukuisat kylien kaavoitustoiveet. Samalla kaavoitusyksiköön luo painetta monet kiireelliset teollistamishankkeet, kuten tuulivoiman tarvitsemat kaavat ja yritysten tarvitsemat kaavat. Osaavista ja ammattitaitoisista resursseista kaavoitusyksikössä onkin pidettävä huolta. Onkin syytä muistaa, ettei yksikään talo valmistu, yksikään tehdas käynnisty, eikä kauppa avaa oviaan ilman hyväksyttyä kaavaa. Kaavoja puolestaan Raahessakin laativat ammattitaitoiset ja osaavat viranhaltijat. Pidetään huolta, että jatkossakin meillä on osaamista vastata kaavoituksen tarpeisiin.

Raahessa 2.11.2022

Paavo Törmi

Kehittämislautakunnan puheenjohtaja



Kuva 1. Raahen vuoden 2023 kaavoitusohjelman sisältämien asemakaava- ja osayleiskaava-alueiden sijainti ilmakuvassa, keskustaajaman ympäristössä. Tilanne 16.11.2022.

2 Kaavoitusprosessi

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (uudistettu 14.12.2017) ohjaavat kaikkea alueidenkäytön suunnittelua. Ne antaa valtioneuvosto. 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

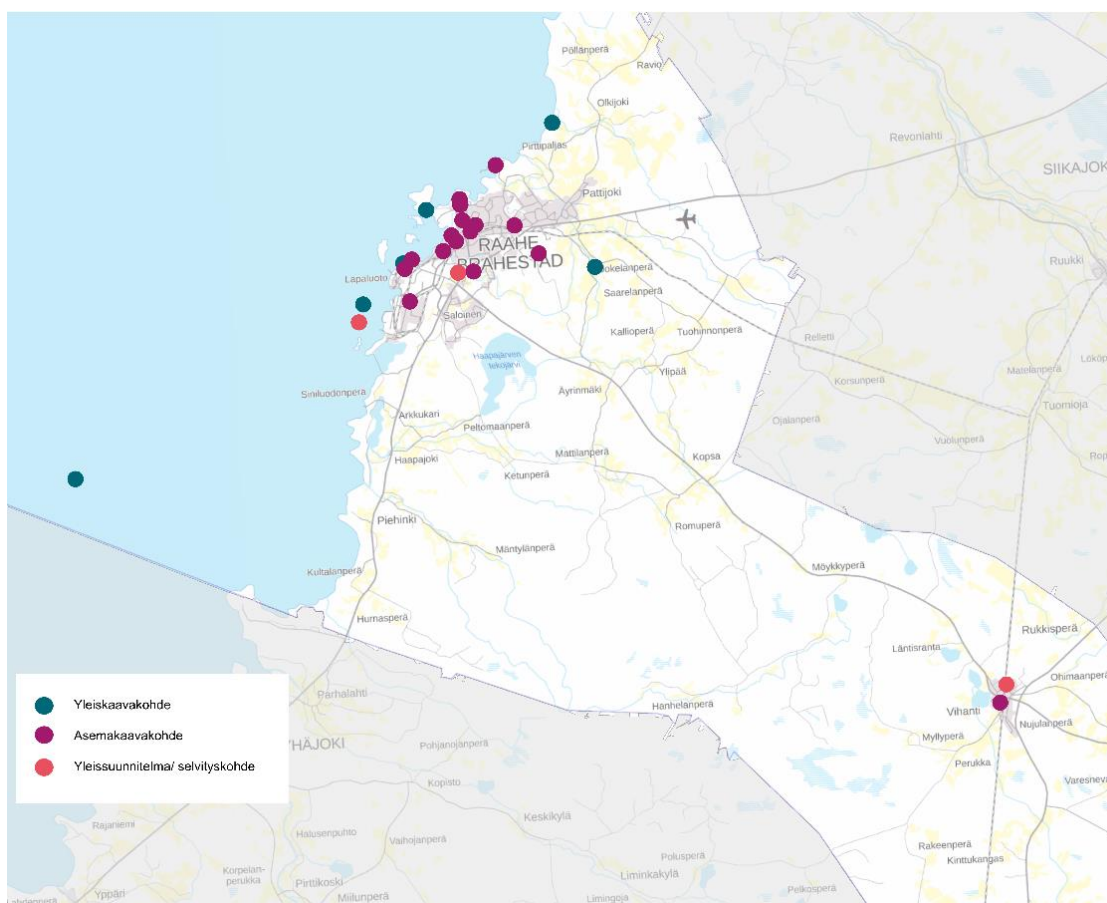
Ympäristöministeriö käynnisti maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen keväällä 2018. Uudistus valmistellaan parlamentaarisesti ja siitä vastaa ympäristöministeriö. Uudistuksen päätavoitteita ovat hiilineutraali yhteiskunta, luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen, rakentamisen laadun parantaminen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

Hallitus antoi rakentamislakiesityksen eduskunnalle 15.9.2022.

Rakentamista säätelee tällä hetkellä noin 20 vuotta vanha maankäyttö- ja rakennuslaki. Uuden rakentamislain voimaantulon yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslaista kumotaan rakentamista koskevat luvut, ja jäljelle jäävän lain nimi muutetaan alueidenkäyttölainsi.

2.1 Kaavoitusohjelma

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



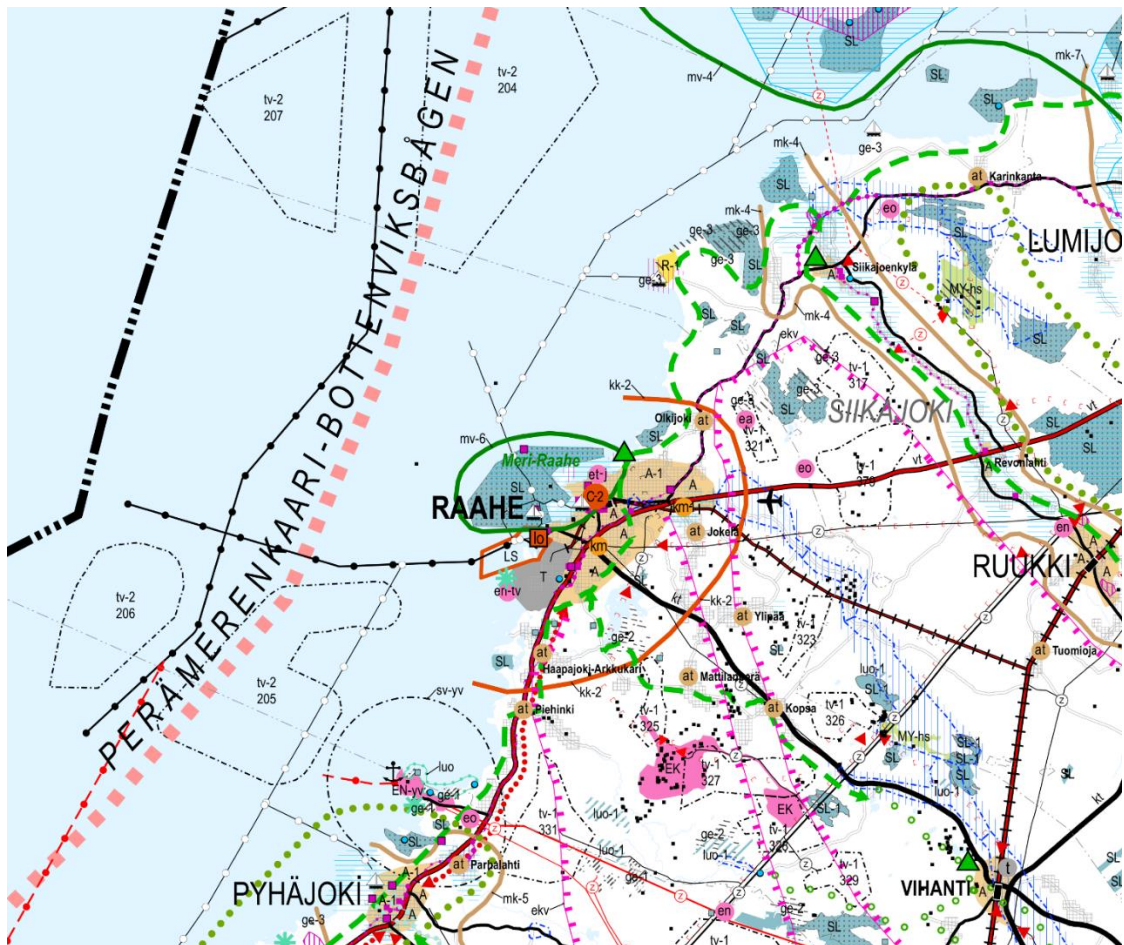
Kuva 2. Raahen vuoden 2023 kaavoitusohjelman kohteiden sijainti pisteinä taustakartalla.

3 Maakuntakaavoitus

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

Maakuntakaavan laatii maakunnan liitto ja sen hyväksyy maakuntavaltuusto.

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



Kuva 3. Ote uudistettujen maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta 18.1.2022. Raasepori lähiympäristöineen.

Raahen alueella on tällä hetkellä voimassa neljä maakuntakaavaa

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

3.1 Hanhikiven maakuntakaava

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

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

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

3.2 Pohjois-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava

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

3.3 Maakuntakaavan uudistaminen

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

Maakuntahallitus päätti asettaa Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan valmisteluaineiston maankäyttö- ja rakennuslain 62 § ja MRA 30 § mukaisesti julkisesti nähtäville. Energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan luonnosaineisto on ollut nähtävillä 8.8.-23.9.2022 välisenä aikana.

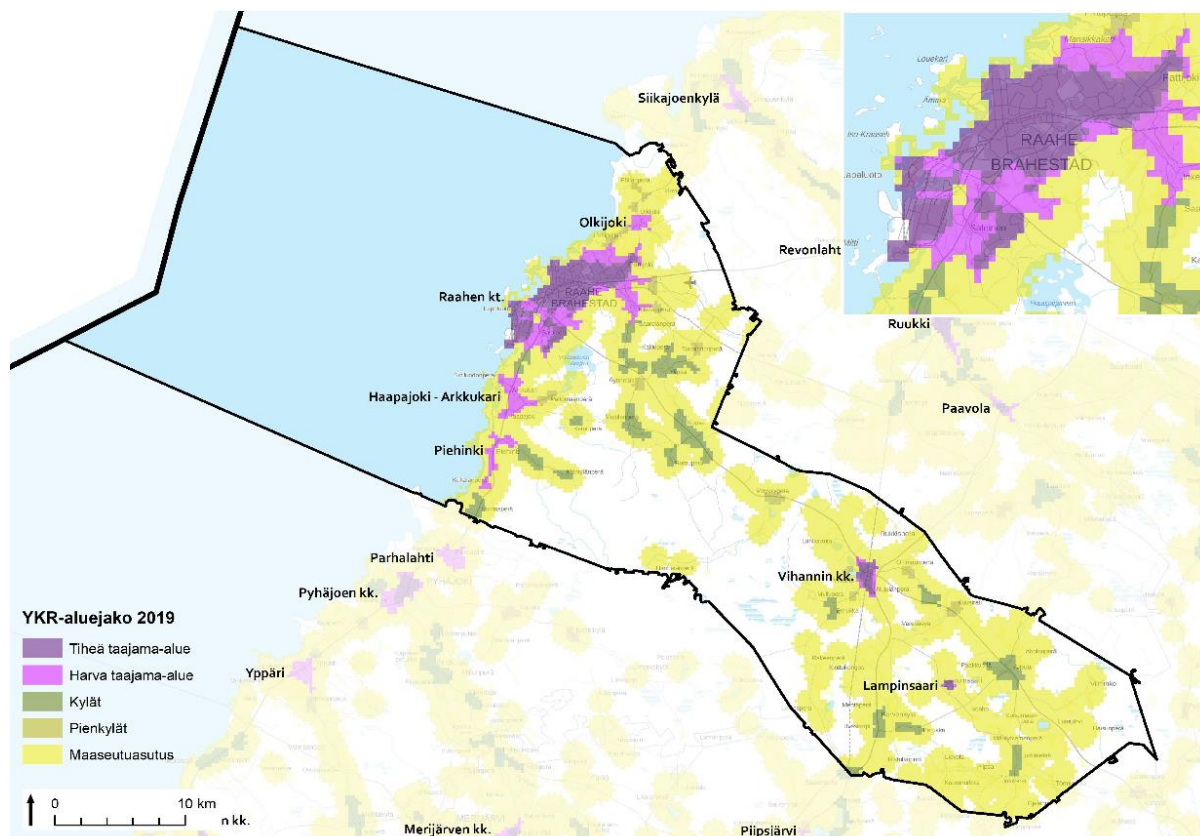
Ilmastomaakuntakaava käsittelee koko maakunnan alueidenkäyttöä ja sen suunnitellut pääteemat ovat

- Aluerakenne ja saavutettavuus (kansallinen alueidenkäytön kehityskuva-työ ja aluerakennetyö)
- Liikennejärjestelmä ja logistiikka-alueet (LJ-työ, infrahankkeet, edunvalvonta, Oulun seudun Kehityskuva 2030+)
- Energiantuotanto, varastointi ja siirto (TUULI-hanke ja erillisselvitys)
- Viherrakenne ja ekosysteemipalveluiden tarkastelu (TUULI-hanke)

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

4 Yleiskaavoitus

4.1 Jatkuva yleiskaava



Kuva 4. Strategisen maankäytön suunnitelman YKR- aluejako 2019.

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

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

Strategisen maankäytön suunnitelman laatimisen yhteydessä Raahen alueelta on laadittu paikkatietopohjainen nykytila-analyysi, joka mahdollistaa selvitystarpeiden kohdentamisen jatkuvassa yleiskaavatyössä kulloisenkin temaattisen kokonaisuuden osalta. Nykytila-analyysi on laadittu koko kunnan laajuudelta, huomioiden alueen ikärakenne ja väestön jakautuminen, liikennesuoritteet ja liikennevälinejakauma, ympäristön ominaisuudet, kulttuuriympäristö ja teollisuuden ja liikenteen kuormituksen piirissä olevat alueet. Suunnitelmassa selvitetään viheralueiden jatkuvuus sekä hiljaiset ja pimeät alueet. Kunnan alueelta tunnistetaan elinkeinolliset keskittymät sisältäen muun muassa teollisuuden, maatalouden, energiantuotannon ja matkailun.

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

Jatkuvan osayleiskaavan laatimisen käynnistyttyä 2025 poistuvat kaavoitusohjelmasta Pohjoisen ranta-alueen osayleiskaava, Jokelankylän osayleiskaava ja Pirttinien osayleiskaava, sillä ajankohtaiset maankäytön suunnittelua edellyttävät kysymykset tullaan ratkaisemaan jatkuvan yleiskaavan piirissä valtuustokausittain.

4.2 Pitkäkarin osayleiskaava



Kuva 5. 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.

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

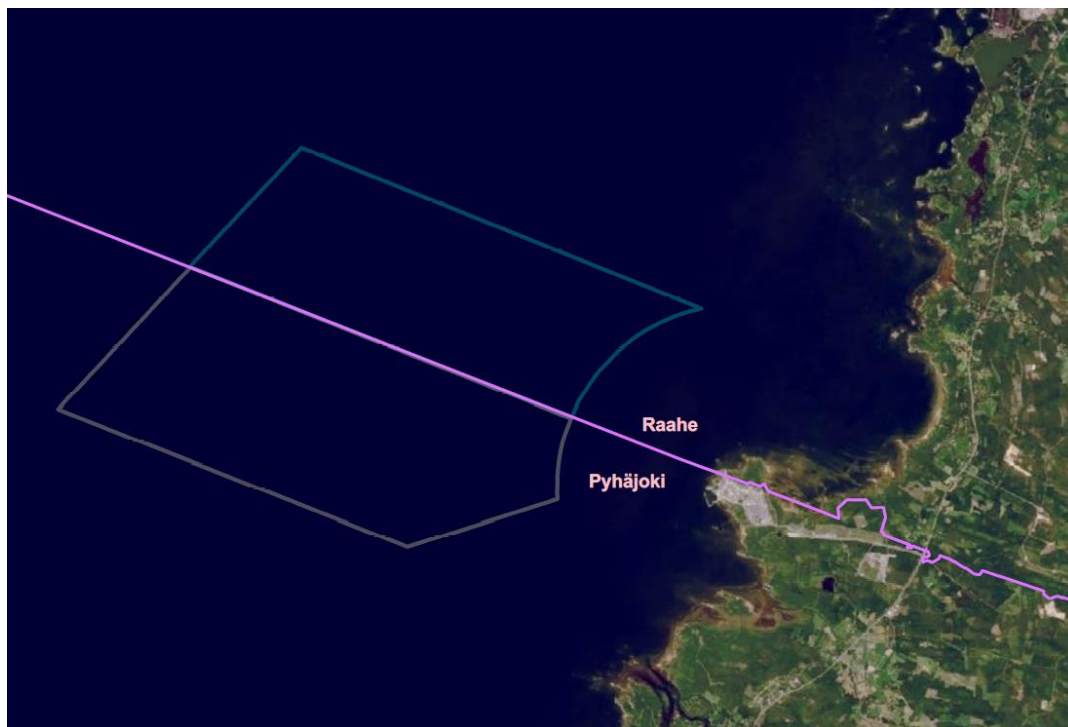
Suunnittelun tavoitteena on laatia Raahen Pitkäkarin ranta-alueelle osayleiskaava, jossa selvitetään alueen soveltuvuus vakituiseen asumiseen ja loma-asumiseen. Osayleiskaavassa tarkistetaan loma-asutuksen mitoitus ja määrä, tutkitaan liikenneyhteydet, kartoitetaan yleiseen virkistyskäyttöön tarkoitetut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

eri suojeleohjelmien kannalta merkittävät kohteet. Suunnittelussa huomioidaan maisema-alueen kulttuurihistoria, luonnon ympäristöarvot sekä maankohoamisrannikon erityispiirteet ja meritulvavaara. Osayleiskaavassa on tarkoituksenmukaista huomioida myös läheisen sairaala-alueen maankäyttö.

Kaavoitusprosessin käynnistyi kehittämislautakunnan asettaessa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville (KELA 16.6.2020 §54). Kaupunginhallitus (17.8.2020 §201) päätti määrätä Pitkäkarin ranta-alueen osayleiskaavan suunnittelualueelle MRL 38 §:n mukaisesti rakennuskiellon ja MRL 128 §:n mukaisesti toimenpiderajoituksen osayleiskaavan laatimista varten. Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus ovat voimassa viisi vuotta. Osayleiskaavan suunnitteluperusteista on järjestetty alueen vapaa-ajan asukkaille, vuokraoikeuden haltijoille ja toimijoille yleisötilaisuus 29.9.2022. Osayleiskaavaluonnos valmistellaan asetettavaksi nähtäville keväällä 2023.

Osayleiskaavan yritysvaikutukset ovat neutraalit.

4.3 Maanahkaisen merituulivoimapuiston osayleiskaava



Kuva 6. Maanahkaisen merituulivoimapuiston sijainti.

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

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

Osayleiskaavan laatimisen tavoitteena on saattaa alueella voimassa oleva osayleiskaava ajan tasalle. Tuulivoimateknologiat ovat kehittyneet nopeasti viimeisten vuosien aikana ja jotta suunnittelualueen tuulivoimalat voitaisiin rakentaa parhaan käytettävissä olevan teknologian mukaan. Laadittavassa osayleiskaavassa varaudutaan tulevaan tekniseen kehitykseen ja arvioidaan hankkeen vaikutukset tehokkaimmalla voimalakoolla.

Kaavoitusprosessi käynnistyi Raahen kaupunginhallituksen hyväksyttyä kaavoitusaloitteen KH 28.3.2022 §131. Suunnitteluakataulu tarkentuu osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistuessa. Suunnitteluprosessin aikana laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus alueen toteutuksesta.

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

4.4 Raahen sataman teollisuusalueen osayleiskaava



Kuva 7. Raahen sataman teollisuusalueen osayleiskaavan sijainti.

Suunnittelualue sijoittuu Raahen Lapaluodon Sataman, Raahen syväsataman ja SSAB:n terästehtaan välittömään läheisyyteen, käsittäen satama- ja syväsatama-alueen, Kuljunniemen, sekä Kumpeleen, Heikinkarin, Matin, Pohjois-Lukkarilan, Etelä-Lukkarilan, Mitin, Täikarin, Porkkapauhan, Pertun, Keski-Heikin, Pikku-Heikin, Suolakiven ja Ruismatalan saaret sekä erityisesti näihin liittyvän merialueen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1600 hehtaaria, josta vesipinta-alaa noin 1390 hehtaaria. Alue on osittain Raahen kaupungin, Suomen valtion (hallinnoi Metsähallitus), Saloisten ja kokunnan ja SSAB:n omistuksessa.

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

Osayleiskaavan laatimisen ajankohta tarkentuu vuoden 2023 aikana. Suunnittelualueen rajausta tarkentuu suunnittelun käynnistyessä.

Suunnitelman yritysvaikutukset ovat positiiviset, mutta toteutuvat pitkällä aikavälillä.

4.5 Raahen pohjoisen ranta-alueen osayleiskaava

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

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

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

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



Kuva 8. Raahen pohjoisen ranta-alueen ja Mikonkarin osayleiskaavan alue. Alue tarkentuu kaavatyön edetessä.

4.6 Jokelankylän osayleiskaava



Kuva 9. Jokelankylän osayleiskaava-alue, tarkentuu kaavatyön edetessä.

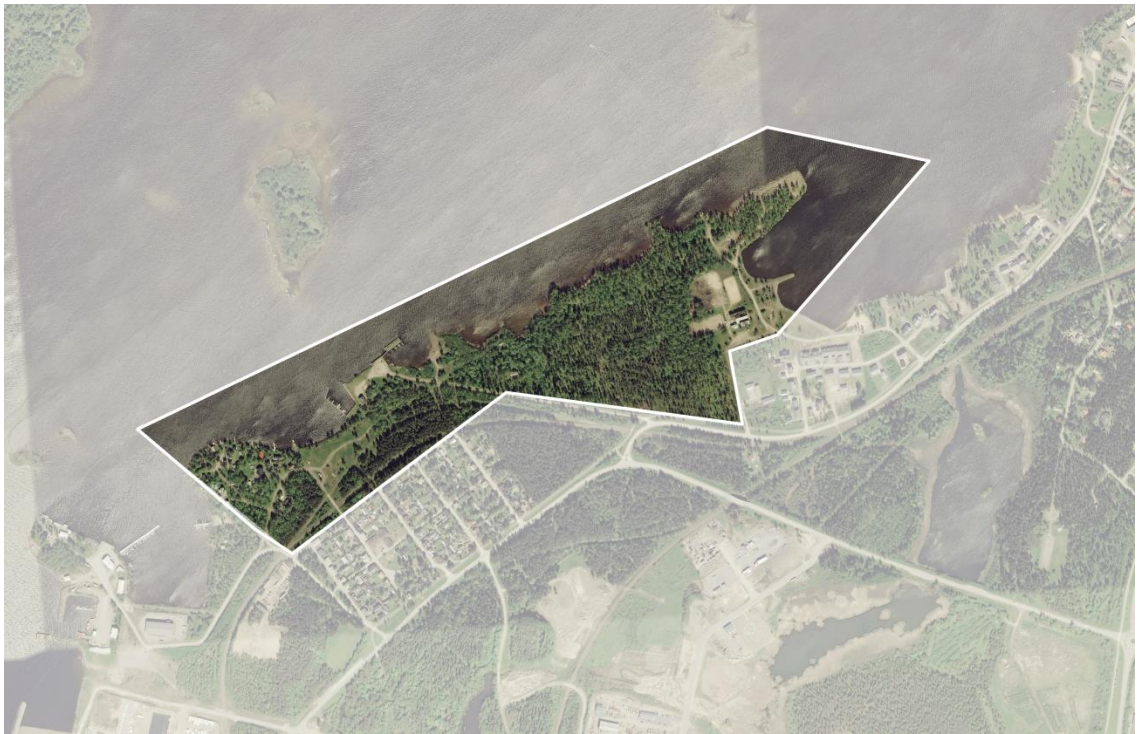
Suunnittelualue sijoittuu Pattijoen ja Huopakinojan varteen, rautatien eteläpuolelle. Suunnittelualue koskee Jokelanperää, Hastinkangasta, Pikarinmäkeä, Saarelanperää sekä Koivulaa niiden Jokelantiehen ja Kastellintiehen tukeutuvan asutuksen alueita.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 750 hehtaaria. Alue on lähes kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa. Tavoitteena on laatia Jokelankylälle oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joka ohjaa rakentamista kyläalueella ja Pattijoen ranta-alueella. Jokelankylän osayleiskaavatyössä huomioidaan Raahen kaupungin strateginen linjaus 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.

4.7 Pirttiniemen osayleiskaava



Kuva 10. 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.

5 Yleissuunnitelma ja selvitykset

5.1 Vihannin teollisuus- ja yritystonttien selvitystyö



Kuva 11. Vihannin teollisuus- ja yritystonttien selvitystyöalue, tarkentuu kaavatyön edetessä.

Selvitysalue sijoittuu Vihannin keskustaajaman alueelle.

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

Selvityksellä arvioidaan Vihannin keskustaajaman teollisuustonttien kehitysnäkymiä ja arvioidaan mahdolliset yleis- ja asemakaavoituksen tarpeet, joiden yhteydessä selvityksen tuloksia hyödynnetään maankäytössä.

Selvityksen aikataulu ja aluerajaus tarkentuvat työn alkaessa.

Suunnitelman yritysvaikutukset ovat positiiviset, mutta toteutuvat pitkällä aikavälillä.

5.2 Junnilanmäen yleissuunnitelma



Kuva 12. Junnilanmäen yleissuunnitelma-alue, tarkentuu kaavatyön edetessä.

Suunnittelualue sijoittuu Junnilanmäelle, valtatie 8, Malmittien, Kokkolanväylän sekä Ruonaojankadun rajaamalle alueelle.

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

Yleissuunnitelman aikataulu ja suunnittelualue tarkentuvat työn alkaessa.

Suunnitelman yritysvaikutukset ovat neutraalit.

6 Asemakaavoitus

6.1 Sairaalan alueen asemakaavamuutos (Akm 246)



Kuva 13. Sairaalan asemakaavoitettava alue, tarkentuu suunnittelutyön edetessä.

Suunnittelualue sijoittuu hyvinvointikuntayhtymän omistamalle tontille ja sen välittömässä läheisyydessä oleville Raahen kaupungin omistamille liikennealueille.

Suunnittelun tavoitteena on ajanmukaistaa vanhentunut asemakaava, tarkastella tontin nykyinen maankäyttö liikenteen, pysäköinnin, akuutteisairaanhoidon sekä tavanomaisen sairaanhoidon näkökulmista sekä tarkistaa alueen rakennusoikeus. Lisäksi asemakaavalla tarkistetaan Kylmälahdentien linjaus suunnittelualueen eteläosassa.

Asemakaavatyö käynnistyi kaupunginhallituksen hyväksyttyä Raahen hyvinvointikuntayhtymän kaavoitusaloitteen (KH 29.11.2021 § 416). Asemakaavoitus tuli vireille kehittämislautakunnan päätöksellä (KELA 19.1.2022 § 4). OAS asetettiin nähtäville viireilletulokuulutuksen kuulutuksen yhteydessä 29.1.2022.

Kehittämislautakunta asetti asemakaavaluonnoksen nähtäville 9.5.-8.6.2022 väliseksi ajaksi (KELA 2.3.2022 §47). Kaavaluonnoksesta järjestettiin kaavoittajan vastaanotto 17.3.2022. Kaupunginhallitus (KH 2.5.2022 §189) asetti kaavaehdotuksen nähtäville 9.5.-8.6.2022. Yleisötilaisuus järjestettiin 12.5.2022. Suunnitteluprosessin aikana laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus alueen toteutuksesta.

Suunnitelman yritysvaikutukset ovat positiiviset asemakaavan mahdollistaessa Raahen sairaala-alueen kehittämisen jatkossa yhdyskunnan palvelutarpeita vastaamaan.

6.2 Raahen liikekeskustan asemakaavanmuutos (Akm 245)



Kuva 14. 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 asemakaavamuutoksen vireille tulosta 27.10.2020 § 96. Kehittämislautakunta asetti asemakaavaluonnoksen nähtäville 17.5.-18.6.2021 väliseksi ajaksi (KELA 11.5.2021 § 96). Kaavaehdotus oli nähtävillä ensimmäisen kerran 4.4.-5.5.2022 (KH 28.3.2022 §130). Kaavaehdotus asetettiin uudelleen nähtäville 12.9.-11.10.2022 (KH 5.9.2022 §321) Kiinteistö Oy Raahen Laivurinkatu 26:n vetäydyttyä kaavahankkeesta. Suunnitteluprosessin aikana laaditaan maankäyttösopimus alueen toteutuksesta.

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

6.3 SSAB:n tehdasalueen asemakaava (Ak 248)



Kuva 15. SSAB:n tehdasalueen asemakaava-alue.

Suunnittelualueen sijoittuu Raahen keskustaajaman lounaispuolelle, Sataman läheisyyteen käsittäen jo rakentuneen SSAB:n tehdasalueen. Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt kaupunginhallituksen hyväksyttyä SSAB:n kaavoitusaloitteen (KH 16.5.2022 §227). Suunnittelualue on kokonaisuudessaan SSAB:n sekä Raahen kaupungin omistuksessa.

Suunnittelutyön tavoitteena on laatia tehtaan alueelle asemakaava lupaprosessien ja maankäytön suunnittelun tueksi, suunnittelualueella ei ole asemakaavaa ja nykyinen tehdasinfrastruktuurin on rakentunut alueelle suunnittelutarveratkaisuin. Asemakaavan laadinta on oleellinen osa SSAB:n HYBRIT-hankkeen toteuttamista. SSAB siirtyy hankkeen myötä fossiilivapaaseen teräksentuotantoon.

Kehittämislautakunta hyväksyi laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päätti asemakaavan vireilletulosta 20.10.2022 § 139. Vireilletulosta on ilmoitettu 28.10.2022. Yleisötilaisuus, jossa osallistumis- ja arviointisuunnitelma esiteltiin, pidettiin torstaina 3.11.2022. Suunnitteluprosessin aikana laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus alueen toteutuksesta.

Hankkeen yritysvaikutukset ovat erittäin positiiviset. Vaikutukset toteutuvat keskipitkällä aikavälillä.

6.4 Varvin itäosan asuinalue, asemakaavanmuutos (Akm 243)



Kuva 16. Varvin itäosan asuinalueen asemakaavan muutosalue, tarkentuu kaavatyön edetessä.

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

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

Suunnittelua varten on alueelle laadittu maaperä- ja rakennettavuusselvitys sekä kasvillisuusselvitys kesällä 2019. Maaperästä selvitettiin myös mahdollinen maaperän ja pohjaveden pilaantuminen.

Asemakaavoituksen valmisteluvaiheessa tehtiin yhteistyössä Oulun yliopiston arkkitehtuurin yksikön kanssa asemakaavoituksen vaihtoehtotarkastelu.

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

Asemakaavan yritysvaikutukset ovat neutraalit.

6.5 Palonkylän alueen liikennejärjestelyiden asemakaavoitus



Kuva 17. Palonkylän alueen liikennejärjestelyiden asemakaavoitusalue, tarkentuu kaavatyön edetessä.

Suunnittelualue sijoittuu Palonkylän läntiseen, Mettalanmäen läheiseen osaan.

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

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

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

Suunnitelman yritysvaikutukset ovat positiiviset ja parantavat Mettalanmäen liikekeskittymän saavutettavuutta.

6.6 Pitkäkarin itäosan asemakaava (Akm 218b)



Kuva 18. Pitkäkarin itäosan asemakaavan suunnittelualue, tarkentuu kaavatyön edetessä.

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

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään kaavaprosessin suunniteltu aikataulu.

Asemakaavan yritysvaikutukset tarkentuvat suunnittelutyön edetessä.

6.7 Pattijärven teollisuuspuiston asemakaava ja asemakaavan muutos (Akm 233)



Kuva 19. 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 aika-
taulu.

Asemakaavan yritysvaikutukset ovat positiiviset, sillä alueelle syntyy toiminta-
edellytyksiä uudelle teollisuudelle pitkän aikavälin kuluessa.

6.8 Mikonkarin matkailuasemakaavan laatiminen



Kuva 20. Mikonkarin matkailuasemakaava-alue, tarkentuu kaavatyön edetessä.

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

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

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

Suunnitelman yritysvaikutukset ovat positiiviset ja parantavat Mikonkarin alueen matkailupalvelujen kehittämistä.

6.9 Merikadun rannan asemakaavanmuutos



Kuva 21. Merikadun rannan asemakaavan suunnittelualue, tarkentuu kaavatyön edetessä.

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

Suunnittelutyön tavoitteena on tutkia alueen soveltuvuus 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.

6.10 Antinkankaan entisen vesilaitosalueen asemakaava



Kuva 22. Antinkankaan entisen vesilaitosalueen suunnittelualue, tarkentuu kaavatyön edetessä.

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

Suunnittelutyön tavoitteena on tutkia alueen soveltuvuus virkistyspalveluiden järjestämiseen. Antinkankaan vesilaitos on purettu pohjaveden käytön loputtua. Alueelle on voimassaolevassa asemakaavassa osoitettu kaavamerkintä vesilaitostoiminnoille ja se on toiminnan päättymisen myötä vanhentunut. Ympäröivä alue on viime vuosikymmeninä kehittynyt laadukkaan asumisen ja asumistalpalvelevien lähipalveluiden alueeksi. Alueen sijainti ja sinne johtavat kevyenliikenteen reitistöt tukevat virkistyspalveluiden sijoittamista alueille. Asemakaavoituksen yhteydessä laaditaan yleiskaavallinen tarkastelu, sillä uusi käyttö ei vastaa voimassaolevaa yleiskaavaa.

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

Asemakaavan yritysvaikutukset tarkentuvat suunnittelutyön edetessä.

6.11 Pirttiniemen asemakaava



Kuva 23. 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 rakennettavuusselvitys, joka sisälsi maaperän ja pohjaveden pilaantumisselvityksen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään kaavaprosessin suunniteltu aikataulu.

Asemakaavan yritysvaikutukset ovat neutraalit.

6.12 Vihannin ratapihan asemakaavanmuutos ja laajennus (Akm 228)

Vihannin ratapihan asemakaavoitus on käynnistynyt elokuussa 2012 ja hankkeesta on järjestetty luonnosvaiheen kuuleminen 21.10.–22.12.2012. Ensimmäinen viranomaisneuvottelu on pidetty 20.2.2013 ja neuvottelu Liikenneviraston ja Raahen kaupungin välillä pidettiin 13.1.2014. 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.

7 Vuonna 2021 lainvoimaiseksi tulleet yleis- ja asemakaavat

7.1 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-oikeus hylkäsi valitukset osayleiskaavasta 2.7.2021. Päätöksestä haettiin valituslupaa korkeimmasta hallinto-oikeudesta. KHO antoi 22.3.2022 välipäätöksen, jolla osa valituksista jätetään käsittelemättä. Yksi valituskohta tutkitaan KHO:ssa.

Osayleiskaava kuulutettiin lainvoimaiseksi 2.5.2022 kaupunginhallituksen päätöksellä muilta kuin valituksenalaisilta osin.

Osayleiskaavan yritysvaikutukset ovat neutraalit.

7.2 Korttelin 370 (Kesälän päiväkot) asemakaavamuutos lainvoimaiseksi 26.7.2022

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Pattijoen Kesälässä ja käsittää korttelin 370 sekä sen läheiset katualueet.

Suunnitelman yritysvaikutukset ovat neutraalit.

8 Vuonna 2022 laaditut muut selvitykset ja suunnitelmat

8.1 Raahen strateginen maankäytön suunnitelma 10/2022

Raahen kaupunginvaltuusto hyväksyi 31.10.2022 Strategisen maankäytön suunnitelman. Suunnitelma tuottaa tietopohjaa käynnistyvien asemakaavahankkeiden tueksi ja luo mahdollisuuden siirtyä jatkuvan yleiskaavoituksen piiriin.

Suunnitteluprosessissa järjestettiin osallistamisprosessi kaikille kuntalaisille etäyhteyksin sekä kaavoittajan tapaamisin.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi strategisen maankäytön suunnitelman 31.10.2022 (§125)

Suunnitelman yritysvaikutukset ovat neutraalit. Suunnitelma tuottaa tietoa alueella olevista elinkeinoista ja yritystoiminnasta ja mahdollistaa niiden toimintaedellytysten parantamisen maankäytön osalta.

8.2 Raahen keskustan ratapihan tilavaraustarkastelu 07/2022

Raahen keskustan rata-alueella on hyvät maankäytölliset lähtökohdat järjestää tulevaisuudessa asema lähijunaliikenteelle. Tilavaraustarkastelussa selvitettiin lähijunaliikenteen potentiaalia sekä mahdollisia matkustajamääriä. Lisäksi rata-alueesta tehtiin aluevaraussuunnitelma.

Selvityksen yritysvaikutukset ovat positiiviset. Aluevaraussuunnitelma osoittaa mahdolliseen henkilöraide liikenteeseen tarvittavat alueet Raahen keskustaan sijoittuvalla ratapihalla.

8.3 Vetytuotantolaitoksen sijoituspaikkatarkastelu Raahen alueella 02/2022

Osana Raahen strategista maankäytönsuunnitelmaa laadittiin erillisselvitys, joka koski vedyntuotantolaitoksen sijoittumista ja sen toimintaedellytyksiä Raahen alueella.

Vetytarkastelun tavoitteena on vedyn tuotantolaitoksen ja hiilineutraalinteollisuuden mahdollistaminen Raahen kaupungin alueella.

Työssä on tarkasteltu hiilineutraalin sähkön saatavuutta lähialueilta, hiilineutraalin energian tuotantoa ja varastointia vetynä sekä sijaintipaikkatarkastelu.

Vetytarkastelulla on merkittävät positiiviset yritysvaikutukset, mutta ne toteutuvat pitkällä aikavälillä.

8.4 Raahen liikekeskustan kaupunkivihreä -selvitys 01/2022

Osana Raahen liikekeskustan asemakaavamuutosta laadittiin suunnittelualueelle kaupunkivihreäsuunnitelma. Suunnittelun keskiössä on Raahen keskuspuistona toimiva Härkätorinpuisto.

9 Asemakaavatilanteen ajanmukaistaminen

9.1 Asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointi

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

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

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

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

Tarkemmat säännökset asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista annetaan asetuksella.”

9.2 Vanhan Kaupungin asemakaavamuutos (Akm 242)



Kuva 24. 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 pien-alovaltaiseksi asuntoalueeksi, jolle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Asemakaavoituksessa huomioidaan alueella olevat julkiset palvelut.

Kaavoitusprosessi käynnistyi kehittämislautakunnan hyväksyttyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman 11.12.2018 § 127. Asemakaavaprosessi on edennyt vuoden 2020

aikana suunnitellusti. Alueella on tehty lähtöselvitykset: kaupunkikuvallinen, rakennetun 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 kaksi kertaa (KH 23.11.2020 §324 ja KH 19.12.2022 §473).

Kaavoitusprosessissa (OAS) kuvatuista julkistettavista töistä on tähän mennessä tehty selvitysvaihe vuonna 2020 sekä pidetty valmisteluvaiheen teematyöpajat 1 ja 2. Tu-lokset huomioidaan asemakaavoituksessa.

Osallistuminen ja palautteen anto on ollut mahdollista vastaamalla asukaskyselyyn kesällä 2020 tai osallistumalla teematyöpajoihin 22.5.2021 ja 30.9.2021. Molempiin teematyöpajakokonaisuuksiin liittyi infotilaisuus, työpaja ja kaavakävely. Kaavakäve-lyt olivat avoinna kesällä 2021 ja syksyllä 2021. Osallistaminen on tehty epidemiati-lanteesta johtuen etänä virtuaalitapahtumina, videotapaamisina ja verkossa avat-tuina kyselyinä.

Valmisteluvaiheen kolmannen teeman osallistaminen järjestettiin verkkokyselynä, joka oli avoinna 25.4.-24.5.2022. Kyselyn tarkoituksena oli kuulla erityisesti vanhan kaupungin alueen kiinteistönomistajia ja asukkaita heidän ajatuksistaan ja toiveistaan vanhassa kaupungissa. Teemaan 3 liittyvät infotilaisuus ja työpaja siirtyvät pidettä-väksi asemakaavaluonnoksen laatimisen yhteydessä.

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

9.3 Miljoonaperän asemakaavan ajanmukaistaminen



Kuva 25. Miljoonaperän asemakaavan ajanmukaistamista vaativa alue.

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

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

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

Asemakaavan yritysvaikutukset ovat neutraalit.

9.4 Velkaperän asemakaavan ajanmukaistaminen



Kuva 26. Velkaperän asemakaavan ajanmukaistamista vaativa alue.

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

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

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

Asemakaavan yritysvaikutukset ovat neutraalit.

9.5 Lapaluodon asuntoalueen asemakaava



Kuva 27. Lapaluodon asuntoalueen asemakaavan suunnittelualue, tarkentuu kaavatyön alkamassa.

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

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

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

Asemakaavan yritysvaikutukset ovat neutraalit.

9.6 Lampinsaaren kaivoskylän asemakaava



Kuva 28. Lampinsaaren alueen asemakaava-alue, tarkentuu kaavatyön edetessä.

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

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

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

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

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

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

Asemakaavan yritysvaikutukset ovat neutraalit.

10 Kaavoituksen muut työtehtävät

10.1 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

- maankäytön suunnittelutyöryhmä
- Vanhan kaupungin kehittämistyöryhmä
- kehittämisen toimialan johtoryhmä
- rakennushankekohtaiset neuvottelut rakennusvalvonnan kanssa
- kaavoituksen työpalaverit

10.2 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.

10.3 Kaavojen kuulemismenettelyt

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

10.4 Lausunnot

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

10.5 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

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

Avoinna ma—pe klo 9.00—15.00

kaavoitus@raahe.fi

www.raahe.fi/elinymparisto/kaavoitus

Henkilöstö

Kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo

Kaavoitusarkkitehti Mikko Törmänen (13.12.2022 saakka)

Kaavasuunnittelija Mathias Holmén

Kaavasuunnittelija Outi Järvinen

Suunnitteluassistentti Marjaana Mankinen

Suunnitteluassistentti Riitta Svensk

Suunnitteluassistentti Tanja Marjala, osa-aikainen

Suunnitteluassistentti Eila Tikkala, osa-aikainen

Sähköposti: etunimi.sukunimi@raahe.fi

