

**Viite: Pyydetty kaavallinen lausunto asiassa LP-678-2021-00653**

## Kaavallinen lausunto

Osoitteessa Saaristokatu 16 (678-1-3-31) haetaan poikkeamista asemakaavalla suojellun asuinrakennuksen ja piharakennuksen purkamiseksi sekä korvaamiseksi uudisrakentamisella.

### **Kaavalliset perustiedot**

#### **Valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (RKY) ja maakunta-kaava**

Aluetta koskee maakuntakaavassa (maakuntahallitus 5.11.2018 § 231) muun muassa merkinnät valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö (RKY 2009, *Raahen Pekkatori ja ruutukaava-alueen puutalokorttelit*) ja matkailun vetovoima-alue / matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue (mv-6, *Meri-Raahe*), joka on ympäristöarvojen, matkailun ja virkistyksen kannalta valtakunnallisesti ja kansainvälisesti merkittäviä aluekokonaisuus.

Kohde kuuluu valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön *Raahen Pekkatori ja ruutukaava-alueen puutalokorttelit* (RKY 2009). Kulttuuriympäristö-alueetta koskee maakuntakaavan suunnittelumääräys, jonka mukaan alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön valtakunnallisten ja maakunnallisten arvojen säilymistä.

#### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Raahe 2030, Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava (KV 11.4.2007 § 20), jossa Vanha kaupunki kohteen alueella on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AP/s), sekä valtakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaaksi alueeksi. Rakentamista alueella ohjaa alueelle laadittu asemakaava, joka kohteen osalta vastaa yleiskaavaa.

#### **Asemakaava**

Kohde on asemakaavan muutoksen *Vanha kaupunki ensimmäinen osa: Kirkonmäki ympäristöineen* (Akm 90) alueella. Läninhallitus on vahvistanut kaavan 3.5.1984. Asemakaavamuutos alueella on vireillä.

Alueelle laaditussa asemakaavassa Saaristokatu 16 on asemakaavassa osoitettu merkinnällä AP-1 asuinpienalojen korttelialueena, jolle voidaan sijoittaa liike-, myymälä- ja verstastiloja. Asemakaavan tontti 23 on jaettu myöhemmin tonteiksi 31 ja 32.

Hakemusta koskevalle tontille 31 osoitteessa Saaristokatu 16A sallittu enin rakennusoikeus katuun rajautuvalla rakennusalalla on 150 k-m<sup>2</sup>, ja suurin sallittu

päärakennuksen kerroskorkeus on II. Rakennusalalle on osoitettu yksi talousrakennus, jonka suurin sallittu kerroskorkeus on I. Tonteille 31 ja 32 on osoitettu uudisrakentamista varten yhteinen rakennusala ja sille sallittu enin rakennusoikeus on 140 k-m<sup>2</sup>. Rakennusalalla on tontin 32 autotalli.

Alueelle laaditussa asemakaavassa on tontilla 31 kadunvarressa oleva päärakennus sh-merkinnällä osoitettu *historiallinen tai kaupunkikuvaan sopeutuva rakennus*. Tontille on lisäksi osoitettu yksikerroksinen rakennusala olemassa olevaa talousrakennusta varten.

Sh-merkinnällä varustetun rakennuksen säilyminen on suotavaa, mutta sen korvaaminen ympäristöön sopeutuvalla uudisrakennuksella on mahdollista. Rakennuksen tai sen osan purkamiseen, oleelliseen muuttamiseen tai siirtämiseen on hankittava lupa. Merkinnässä edellytetään, että korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla rakennukseen ja ympäristöön soveltuvia. Milloin tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan joko entistään taikka muulla rakennukseen ja ympäristöön soveltuvalla tavalla. Lisäksi sh-kohteen kohdalla voidaan erityisestä syystä sallia, että ennen 31.1.1967 rakennusluvan saaneen rakennuksen ullakolle saa sisustaa huonetiloja rakennusalalle tai tontille merkityn rakennusoikeuden ja kerrosluvun sitä estämättä.

Asemakaavalla on lisäksi annettu erityisiä määräyksiä, joista pykälän 2 mukaan harkittaessa nyt haettua lupaa *"tulee erityistä huomiota kiinnittää siihen, että hanke soveltuu katu-, kortteli- ja pihakokonaisuuteen silmällä pitäen tällöin myös sitä, ettei kaupunginosan tai sen eri osa-alueiden historiallista omaleimaisuutta tai kaupunkikuvaa turmella"*.

Eryitysten määräysten pykälän 3 mukaan lupa-asiaa ei saa ratkaista ennen kuin museovirastolle on varattu tilaisuus lausunnon antamiseen.

Eryitysten määräysten pykälän 4 mukaan *"uudisrakentamisen sopeuttamiseen kaupunkikuvaan ja kortteliin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennuslupahakemukseen tulee liittää riittävät piirustukset suunnitellusta rakentamisesta (aiemmin voimassa olleen) rakennusasetuksen (266/1959) 53§ 2. momentissa säädettyjen seikkojen selvittämiseksi."*

Eryitysten määräysten pykälän 5 mukaan *"kadunvarsirakennus on rakennettava kiinni rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan tai vallitsevaan julkisivulinjaan. Tontti on rakennettava siten, että kadunkulmat ja pääosa rakennusalan kadunpuoleisesta pituudesta tulevat rakennetuiksi. Kadunvarren rakennusala on ensisijainen. Kuisteja, sisäänkäyntikatoksia tai vastaavia saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle."*

Eryitysten määräysten pykälän 7 mukaan *"rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Tontin rajalle rakennettaessa rajaseinä on käsiteltävä julkisivun tavoin. Kaikessa rakentamisessa on käytettävä sellaisia rakennus-, väri- ja kattamisaineita, jotka soveltuvat kaupunkikuvaan ja rakennuksen ominaisluonteeseen. Rakennettaessa uudis- tai lisärakennuksia tai -siipiä tulee käyttää tontin tai alueen yleistä kattokaltevuutta ja -muotoa."* Lisäksi

- kattokaltevuuden tulee olla 1:2, 5 ... 1:1,5 ellei ole erityistä syytä poiketa tästä.
- kadunvarsirakennusten julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus Saaristokadun varressa 1. kaupunginosassa korttelissa 3 on yleensä 5 metriä.
- piharakennuksien enimmäiskorkeus on sama kuin tontin kadunvarsirakennuksen.
- kadunvarsirakennusten julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeuden tulee olla vähintään 3,5 m, paitsi erillisten talusrakennusten, joiden vastaava enimmäiskorkeus on yleensä 3,5 m.
- kadun varressa olevien asuinhuoneistojen ikkunoiden alareunan lasiaukon korkeuden tulee yleensä olla vähintään 150 cm viereisen kadun tasoa ylemmänä.
- kadunvarsirakennusten kadunpuoleisen katon lappeen mitta saa vastata enintään 7 m runkosyvyyttä. Sr:llä merkityille rakennusaloille rakennettaessa saa kuitenkin noudattaa paikalla aiemmin sijainneen rakennuksen runkosyvyyttä. Piharakennusten runkosyvyys on yleensä enintään 7 m ja talusrakennusten 5,5 m.
- rakennuksen tai yhteen rakennettujen rakennusten enimmäispituus ei saa ylittää yleensä 30 metriä.”

Erityisten määräysten pykälän 8 mukaan ”tontit on aidattava yleisiä alueita vastaan yhtenäisellä ympäristöön sopivalla tiiviillä lauta-aidalla, jonka keski korkeus on 180 cm, ellei ole erityistä syytä poiketa tästä. Aidassa olevat kulkuaukot on yleensä varustettava umpinaisella puurakenteisella portilla.”

Erityisten määräysten pykälän 9 mukaan, että ”tontin uudis- tai lisärakennustoi-  
menpiteen yhteydessä tulee tontilta osoittaa yksi autopaikka asuntoa kohti.”

### **Alueella on voimassa rakennuskielto**

Vanhan kaupungin alueelle asetettua rakennuskieltoa vireillä olevan asemakaavoituksen mahdollistamiseksi on jatkettu KH 23.11.2020 § 324 päätöksellä (kuulutettu 16.1.2021). Päätöksen mukaisesti ehdollisella rakennuskiellolla tulee kieltää MRL 53 §:n nojalla purkaminen ja muu rakentaminen paitsi olemassa olevan rakennuksen säilymiselle välttämätön vähäinen kunnostaminen ja korjausrakentaminen sekä olemassa olevan rakennuksen ylläpitämiseksi välttämättömät huoltotoimet ja korjausrakentaminen. Erityisestä syystä MRL 171 § mukaisesti hyväksyttävien maankäyttöllisin perustein voidaan lupa rakentamiselle tai toimenpiteelle hyväksyä poikkeamismenettelynä ehdollisen rakennuskiellon estämättä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se: 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista ei voida myöntää maisematyölupaa koskevista säännöksistä.

## **Muut ennakkotiedot**

### **Alueellisen vastuumuseon lausunto**

Pohjois-Pohjanmaan museo on pyydetty lausunto asiasta 11.10.2021. Lausunto ei ole ollut käytössä tätä lausuntoa laadittaessa. Alueellisen vastuumuseon lausunto on oleellinen asian harkinnassa valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueella. Lausunnon sisältö tulee huomioida tehtävässä päätöksessä.

### **Poikkeamiseen liittyvä ennakkoneuvonta**

Raahen kaupungin rakennusvalvonta on lähettänyt hakijalle sähköpostilla neuvontakirjeen, jossa pyydetään täydentämään suunnitelma-asiakirjoja ja antamaan selvitys rakentamisen vaiheista.

### **Naapurien kuuleminen**

Naapurit on tiedotettu hakijaa itseään lukuun ottamatta. Huomautuksia ei ole jätetty.

## **Rakennuslupahakemus**

Lupaa haetaan poikkeamiseen asemakaavalla suojellun päärakennuksen purkamiseksi ja korvaamiseksi uudella aidalla sekä kahden talousrakennuksen purkamiseksi. Hakemuksen perusteluna esitetään, että hakemuksella asuinalueita siistitään ja vaikutetaan Wanhan Raahen yleiskuvaan perinteitä kunnioittaen.

Purkua haetaan osoitteessa Saaristokatu 16A pihapiirin kaikille rakennuksille. Hakemuksessa päärakennusta kuvataan erittäin huonokuntoisena, katto ja pihan puoleinen seinä ovat osittain pettäneet. Kahta piharakennusta kuvataan huonokuntoisiksi ja käyttökelvottomiksi.

Haetulla uudella aidalla korvataan kadun varresta vanha asuinrakennus, jonka rakenteet ovat osin pettäneet. Uusi aita sijoittuu katurajaan. Hakemuksen mukaan hyödynnetään purettavan rakennuksen kivijalkaa ja aita sovitetaan Wanhaan Raaheen. Lisäksi tontilla olevat vanhat piharakennukset puretaan. Hakemuksen mukaan tontin alue siistitään ja liitetään pihaan osoitteessa Saaristokatu 16B.

Kahdella kiinteistöllä osoitteissa Saaristokatu 16A ja 16B olevat piha-alueet yhdistetään. Auton säilytystä varten osoitteessa Saaristokatu 16B on olemassa oleva autotalli.

Hakemuksessa ilmoitettu kadunvarren yksiasuntoisen päärakennuksen kerrosala on 60 k-m<sup>2</sup>. Talousrakennusten kerrosalaa ei ilmoiteta. Haetulla muutoksella poistuu tontilla käytetty rakennusoikeus. Haetulla muutoksella ei käytetä uutta rakennusoikeutta.

Hakemukseen liitettyjen suunnitelma-asiakirjojen pohjalta ei voi arvioida poikkeamista yksiselitteisesti. Asemapiirroksen merkintöjä on syytä tarkentaa suunnitellun aidan sijainnilla. Aitapiirrosta on syytä tarkentaa korkeusmitoilla sekä käytettävien materiaalien ja värien tiedoilla.

Hakemukseen liitettyissä otteissa on aineistoa rakennuksen historiasta. Sen perusteella kadunvarren päärakennuksen rakennusajankohta on vuonna 1832.



Rakennusten kuvausta tulee vielä täydentää kaikista rakennuksista rakennuksen pohjakaaviolla ja poikittaisleikkauksella. Pohjakaavioon merkitään eri rakennusvaiheet, jos niitä voi päätellä. Poikittaisleikkauksessa esitetään rakenteissa käytetyt materiaalit ja rakennuksen mittasuhteet (korkeudet ja kattokulma) sillä tarkkuudella, kuin on mahdollista.

Hakemuksessa on rakennusten kunto kuvattu valokuvoin, joihin on lisätty kuvatekstit. Kunto on hyvä kuvata vielä sanallisesti kaikkien purettavaksi aiottujen rakennusten osalta. Hannu Jääskelä (Tmi Hannu Jääskelä, toimiala rakennusalan neeraus) on 14.10.2021 antanut tarkastuskäynnillä tehtyihin aistivaraisiin havaintoihin perustuvan lausunnon Saaristokatu 16A tontilla sijaitsevista vanhoista rakennuksista. Tarkastuksesta ei ole laadittu raporttia. Asiasta annetun lausunnon mukaan rakennukset ovat täysin korjauskelvottomia ja vaaratekijänä on romahtaminen muun muassa kadulle. Jääskelä suosittelee rakennusten välitöntä purkua.

Kohteesta on laadittu asemakaavoitukseen liittyen kohdeinventointikortti, joka on toimitettu hakijalle. Kohdeinventointiin ei sisälly edellä mainittuja kaavioita. Kohde sisältyy myös Oulun yliopiston arkkitehtuurin yksikön vuonna 2021 julkaistamaan vanhasta kaupungista koottuun historiallisen miljööän suojeluatlaksen.

### **Kaavallinen lausunto haettuun poikkeamiseen**

Vanhan kaupungin arvokkaan kulttuuriympäristön säilymisen edellytys on, että alueella ei oleellisesti muuteta sen kulttuurihistoriallisesti merkittävää kaupunkikuvaa tai rakennuskantaa.

Kaavoituksen erityisenä huolena Raahen vanhassa kaupungissa on purkamisen vaikutukset historiallisten rakennusten määrään ja sitä kautta koko vanhan kaupungin rakennussuojelulliseen arvoon. Purku on lopullinen toimenpide, eikä sitä voi peruuttaa. Rakennussuojelu toteutuu vain ylläpitämällä kohteita ja kunnostamalla. Erityishuomio on aiemmalla asemakaavalla suojelluissa rakennuksissa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n nojalla poikkeamista ei voida erityisin syin myöntää. Haettu poikkeaminen vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Muutoksella poistuu kaavalla suojeltu rakennus. Se myös aiheuttaa haittaa kaavoitukselle asemakaavoituksen tarkoituksen vastaisena, ja näin johtaa asemakaavoituksen suhteen vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Haetun poikkeamisen myöntäminen on perusteltua MRL 170 §:n nojalla. Maankäyttö- ja rakennuslain 170 § mukaan, jos rakennus on osaksi tai kokonaan tuhoutunut, rakennustyö on jätetty kesken tai rakennuksen käyttämisestä on luovuttu, rakennuspaikka ympäristöineen on saatettava sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna turvallisuutta tai rumenna ympäristöä.

Alueelle laadittu asemakaava edellyttää, että historiallisen tai kaupunkikuvaan sopeutuvan rakennuksen (sh-merkintä) säilyminen on suotavaa, mutta sen korvaaminen ympäristöön sopeutuvalla uudisrakennuksella on mahdollista. Haettu muutos on alueella alkuperäisen hirsirunkoisen päärakennuksen (sh) ja saman pihapiirin piharakennusten purku tontilla 31 osoitteessa Saaristokatu 16A. Ka-

dunvarteen haetaan muutoksella lupa aidalle korvaamaan päärakennus. Perinteinen rakentaminen häviää tontin osalta kokonaan. Kohteen rakennushistorialliset arvot menetetään haetulla poikkeamisella.

Osoitteessa Saaristokatu 16a oleva kadunvarren päärakennus aiheuttaa tontin kohdalla nykykunnossaan vaaraa yleiselle turvallisuudelle ja on ajoittain siivoton. Purku kadunvarren päärakennuksen kohdalla on yleisen turvallisuuden näkökulmasta tarpeellinen.

Aidan osalta asiassa tulee kaavoituksen näkökulmasta tarkasteltavaksi julkisivumuutoksen vaikutus katukuvaan. Asemakaavan Akm 90 erityisten määräysten 4 §:ssä edellytetään, että uudisrakennuksen sopeutumiseen kaupunkikuvaan ja kortteliin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Lisäksi edellytetään erityisten määräysten 8 §:ssä, että tontit on aidattava yleisiä alueita vastaan yhtenäisellä ympäristöön sopivalla tiiviillä lauta-aidalla, jonka keski korkeus on 180 cm. Ei ole erityistä syytä poiketa tästä. Aidassa olevat kulkuaukot on yleensä varustettava umpinaisella puurakenteisella portilla.

Haettu muutos on kuvattu hakemukseen liitetyissä suunnitelma-asiakirjoissa. Hakijalta on pyydetty tarkennettuja liitteitä rakennusvalvonnan toimesta lupaprosessin aikana. Pyydyt tiedot on lisätty asemapiirroksen ja aidan tyyppi- piirroksen 3.11.2021. Selvityksiä ei ole tarkistettu.

Haetun muutoksen sovittaminen katu-, kortteli- ja pihakokonaisuuteen voidaan arvioida. Suunnitelmapiirroksia on täydennetty, niin että asemakaavan Akm 90 edellytysten toteutuminen suunnitelmassa voidaan arvioida. Asemapiirrosta on tarkennettu haetun uuden aidan sijainnilla. Tietoja pihan suunnitellusta käytöstä ei ole merkitty piirroksen. Hakemuksessa esitetty kadunvarren uusi aita vastaa esitetyn tyyppi- piirroksen periaatteiltaan pääosin hyvin asemakaavassa edellytettyä. Mitat ja materiaalit on täydennetty piirroksen. Tyyppi- piirroksessa esitetyt aita- jakavia pystylistoja ei tule käyttää. Hakemuksen kuvauksessa aita on vanhan kivijalan päälle rakennettava puuaita.

Hakemukseen liittyvissä selvityksissä rakennusten kuvausta on hyvä täydentää kaikista purettavaksi haettavista rakennuksista rakennuksen pohjakaaviolla ja poikittaisleikkauksella sillä tarkkuudella, kuin on mahdollista. Rakennusten kunto on hyvä kuvata valokuvien lisäksi lyhyesti sanallisesti kaikkien purettavaksi aiottujen rakennusten osalta.

### **Kaavoituksen näkemys poikkeamisesta**

Katson että poikkeamista ei maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n estämättä voida erityisin syin myöntää. Katson että edellytykset poikkeamiselle MRL 170 §:n nojalla alla esitetyn ehdoin ovat olemassa. Saaristokadun varsi tontin 31 kohdalla ja tontti saatetaan poikkeamisella sellaiseen kuntoon, ettei se enää vaaranna ulkopuolisten turvallisuutta.

### **Täytettävät ehdot**

1. Pohjois-Pohjanmaan museolta asiasta pyydetty lausunto ei ole ollut käytävissä tätä lausuntoa laadittaessa. Alueellisen vastuumuseon lausunto on oleellinen asian harkinnassa. Sen sisältö tulee huomioida tehtävässä päätöksessä.

2. Asemakaavan Akm 90 erityisten määräysten 8 §:ssä edellytetään, että tontit on aidattava yleisiä alueita vastaan yhtenäisellä ympäristöön sopivalla tiiviillä lauta-aidalla, jonka keski korkeus on 180 cm. Tyypipiirroksessa esitetyjä aita-aitoja ei tule käyttää.
3. Rakennusten kunto on hyvä kuvata lyhyesti sanallisesti kaikkien purettavaksi aiottujen rakennusten osalta, ja kaikista purettavaksi haettavista rakennuksista on hyvä laatia dokumentiksi rakennuksen pohjakaavio ja poikkaisleikkaus sillä tarkkuudella, kuin on mahdollista.

Kaavoitus varaa oikeuden lausua mahdollisesta rakennuslupahakemuksesta jatkossa.

RAAHEN KAUPUNKI,  
Kaavoitus

Kaavasuunnittelija  
Outi Järvinen

#### **Liitteet**

- Liite 1: Ilmakuva
- Liite 2: Museoviraston inventointirajaukset
- Liite 3: Ote yleiskaavasta (*Raahe 2030, Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava*)
- Liite 4: Ote asemakaavasta (Akm 90)
- Liite 5: Ote ajantasa-asemakaavasta
- Liite 6: Asemapiirustus
- Liite 7: Aitapiirros

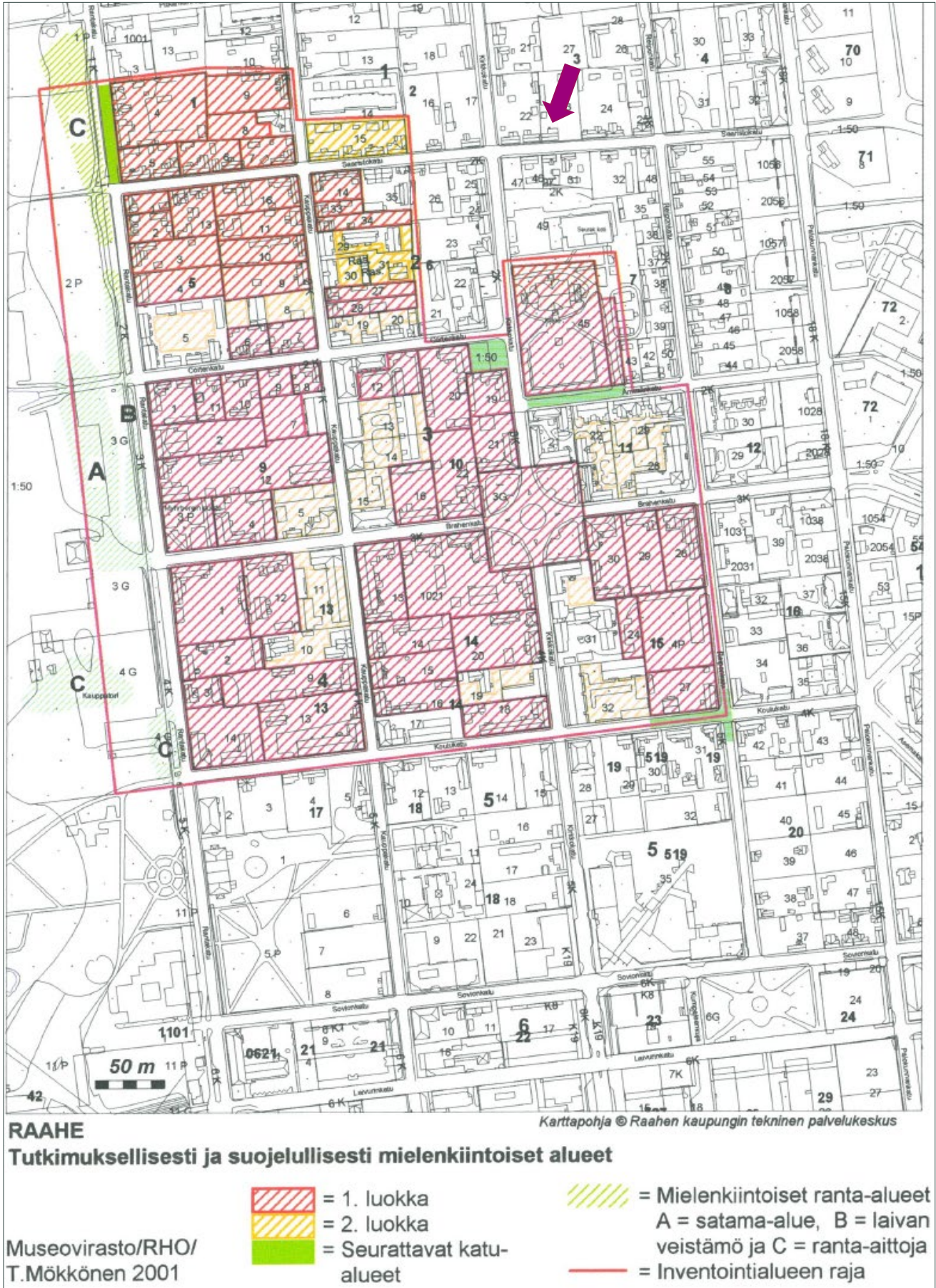




Saaristokatu 16



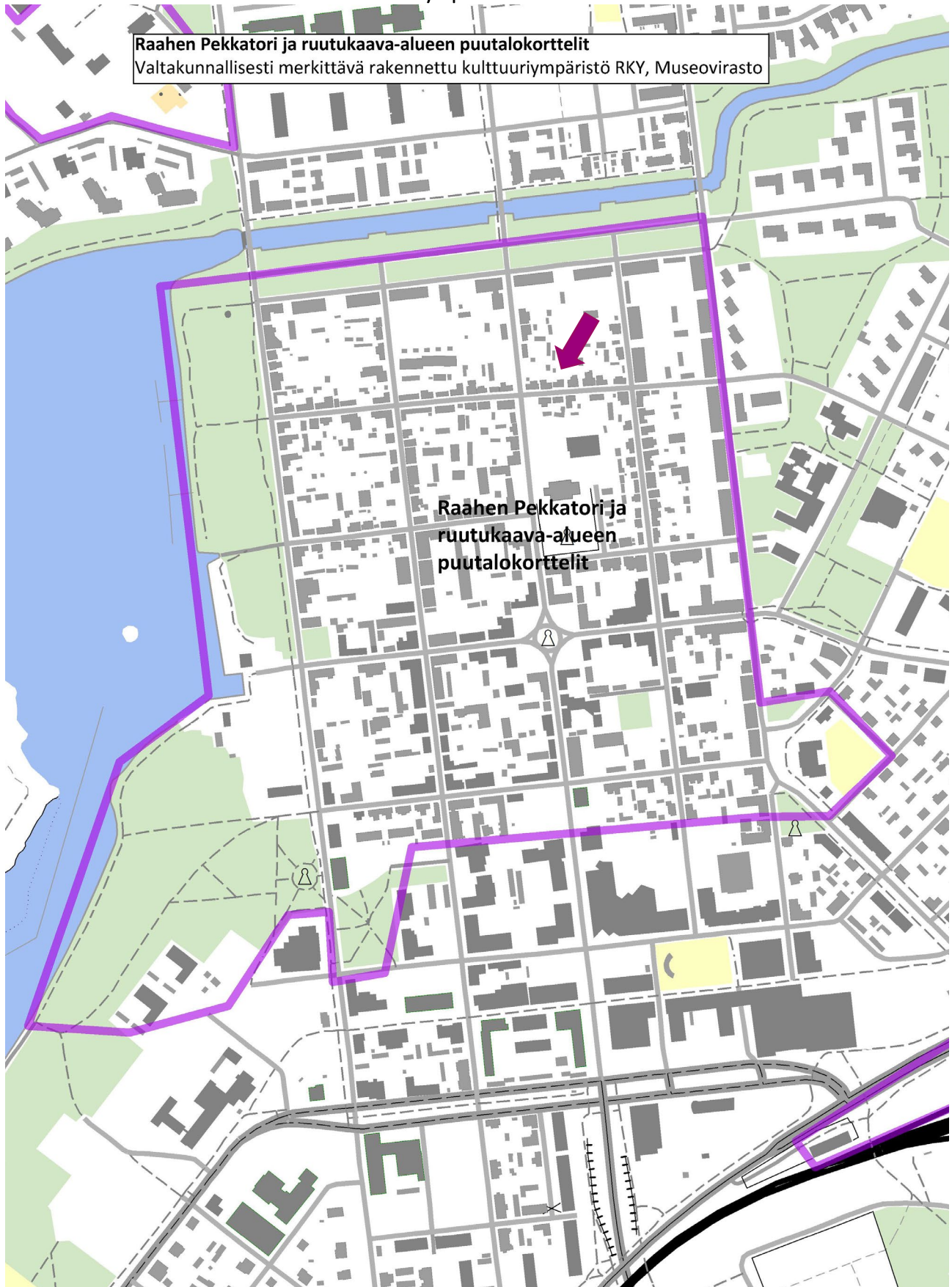
Kiinteä muinaisjäännösalue, kaupunkiarkeologisesti merkittävä alue



Kuva 1 Ote Museoviraston Rakennushistorian osaston raportin Raaha – Brahestad, kaupunkiarkeologinen inventointi liitteestä 6.1 (Teemu Mökkönen 2001). Lausunnon kohteen likimääräinen sijainti on osoitettu nuolella.

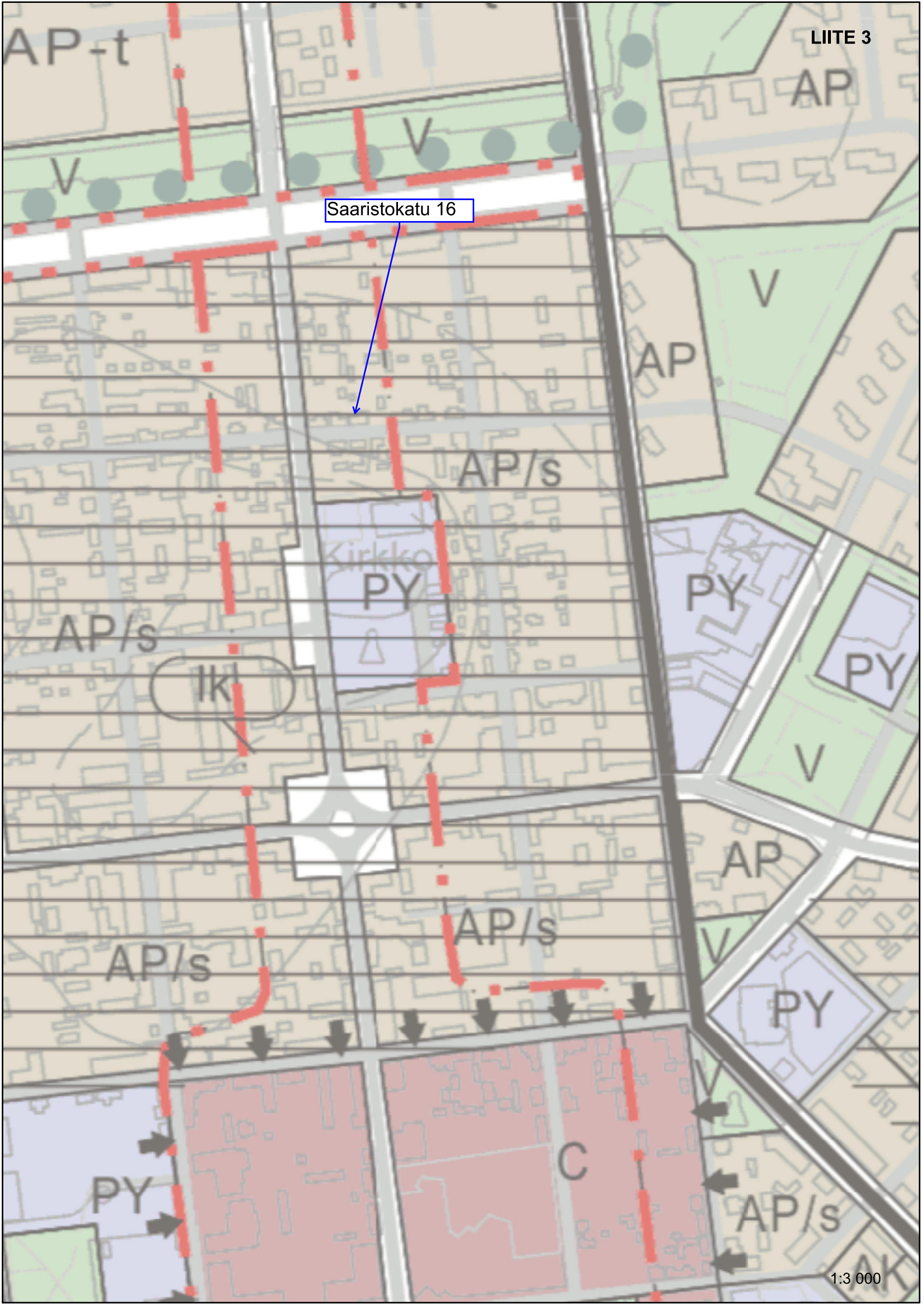


Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö RKY



Kuva 2 Kuvankaappaus 19.2.2019 Maanmittauslaitoksen ylläpitämästä Paikkatietoikkuna-tietopalvelusta. Taustakartan päällä näkyvä taso on Museoviraston aluerajaus (sininen) valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY. Kohteen nimi on Raahen Pekkatori ja ruutukaava-alueen puutalokorttelit. Lausunnon kohteen likimääräinen sijainti on osoitettu nuolella.





Saaristokatu 16

Kirkko  
PY

IKI



## YLEISKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

### 1. ALUEIDEN KÄYTTÖTARKOITUKSET

<b>AK</b>	KERROSTALOVALTAINEN ASUNTOALUE. Alue varataan pääasiassa asuinkeuhkoalueille. Alueelle saa sijoittaa myös asuinpienaloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.
<b>AP</b>	PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE. Alue varataan pääasiassa pientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille sekä pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Lisärakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista.
<b>AP-t</b>	TIIVIS PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE. Alue varataan pääasiassa asuinpienaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille sekä kerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Asemakaavoituksella tulee edistää matalaa kaupunkimaista rakentamista sekä laadukasta asuinympäristöä. Lisärakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista.
<b>C</b>	KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE, PÄÄKESKUS. Alue varataan Raahan kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille ja hallinnolle, keskustaan soveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa MRL 114§:n mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön. Asemakaavoituksella tulee luoda viihtyisiä kaupunkitiloja, kehittää nykyistä kaupunkikuvaa ja parantaa ympäristön laatua.
<b>CA</b>	ALUEKESKUS. Asemakaavoituksella tulee luoda viihtyisiä kaupunkitiloja, kehittää nykyistä kaupunkikuvaa ja parantaa ympäristön laatua.
<b>P</b>	PALVELUJEN, HALLINNON JA KAUPAN ALUE. Alue varataan pääasiassa hallinnolle ja yksityisille palveluille, kuten erikoistavaran kaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille.
<b>P-1</b>	PALVELUJEN, HALLINNON JA KAUPAN ALUE. Alue on varattu ensisijaisesti paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tarpeisiin.
<b>PL</b>	LÄHIPALVELUJEN ALUE. Alue varataan ympäristön asukkaiden päivittäin käyttämille julkisille ja yksityisille palveluille, kuten päiväkodille ja lähikaupalle.
<b>P-ak</b>	PALVELUJEN JA ASUMISEN ALUE. Alue varataan pääasiassa palveluille, hallinnolle ja kerrostalovaltaiselle asumiselle. Alueelle sijoittuvien palvelujen tulee olla luonteeltaan asumisen yhteyteen sopivia, eivätkä ne saa aiheuttaa ympäristönsä melua, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Asumisen ja palvelujen määrä sekä sijainti ratkaistaan asemakaavassa.
<b>py</b>	JULKISTEN PALVELUJEN ALUE. Alue varataan pääasiassa kunnan, valtion ja muiden julkisten yhteisöjen toimintoja varten. Alueelle saa sijoittaa vähäisessä määrin myös muita työpaikkatoimintoja ja asumista.
<b>TP</b>	TYÖPAIKKA-ALUE. Alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kuten palveluille, hallinnolle ja sellaiselle teollisuustuotannolle, josta ei aiheudu ympäristöön merkittävää melua, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Vähäinen asuminen on alueella sallittua. Asemakaavoituksella tulee edistää hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisän ympäristön muodostumista.
<b>T</b>	TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE. Alue varataan teollisuustoiminnalle ja siihen liittyvälle varastoinnille. Lisäksi alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita tiloja, kuten toimisto- ja terminaalityöjä.
<b>TT</b>	YMPÄRISTÖVAIKUTUKSILTAAN MERKITTÄVIEN TEOLLISUUSTOIMINTOJEN ALUE. Alueelle voidaan sijoittaa teollisuustoimintoja, jotka tarvitsevat YSL:n 28 §:n mukaisen ympäristöluvan.
<b>TY</b>	TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA. Alue varataan sellaiselle teollisuustoiminnalle, josta ei aiheudu ympäristöön kohtuutonta melua, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä.
<b>T/LS</b>	TEOLLISUUS JA VARASTOALUE. Alue varataan teollisuus- ja satamatoiminnoille ja niihin liittyvälle varastoinnille. Lisäksi alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita tiloja, kuten toimisto- ja terminaalityöjä.
<b>V</b>	VIHKISTYSALUE. Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa muuttavaan toimenpiteeseen on saatava MRL 128 § mukainen maisematyöluupa.
<b>V/s</b>	LUONNONMUKAISENA SÄILYTETTÄVÄ VIRKISTYSALUE. Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön sekä opetuskäyttöön. Alueella on erityisiä ympäristöarvoja, jotka tulee säilyttää. Alueella on sallittua virkistys- ja ulkoilukäyttöä palveleva rakentaminen siten, että luonto- ja maisema-arvot säilyvät. Maisemaa muuttavaan toimenpiteeseen on saatava MRL 128 § mukainen maisematyöluupa.
<b>VU</b>	URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE. Alue varataan urheilukeskuksille ja erityisliikuntapaikoille. Alueelle on sallittua urheilu- ja virkistyskäyttöä palveleva rakentaminen.
<b>RA</b>	LOMA- ASUNTOALUE. Ranta-alueella olevan rakennuspaikan rakennusoikeus on 150 kerrosneliometriä. Loma-asunnon pinta-ala saa olla enintään 80 kerrosneliometriä.
<b>LT</b>	YLEISEN TIEN ALUE.
<b>LTA</b>	TAVARALIIKENTEEN TERMINAALIALUE.
<b>LTA/T</b>	TERMINAALI/ TEOLLISUUSALUE. Alueen sisäinen maankäyttö ratkaistaan asemakaavoituksella.
<b>LR</b>	RAUTATIELIIKENTEEN ALUE.
<b>LS</b>	SATAMA-ALUE. Alue varataan satamatoimintaan ja siihen liittyville terminaaleille ja varastoille.
	Sataman vesialue.
<b>LV</b>	VENESATAMA.
<b>ET</b>	YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE. Alue varataan yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville laitoille ja rakennelmille.
<b>EH</b>	HAUTAUSMAA-ALUE.
<b>EV</b>	SUOJAVIHERALUE. Alueelle saa sijoittaa meluvalleja, meluaitoja ja muita rakenteita ja istutuksia, jotka suojaavat viereisiä alueita liikenteen tai muun toiminnan aiheuttamilta haitoilta.
<b>S-1</b>	SUOJELUALUE. Valtakunnallisesti arvokas perinnemaisema, Kujunmäen ketoalue. Alueella saa suorittaa toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen perinnemaiseman suojeluvarvon säilyttämiseksi tai palauttamiseksi.
<b>M</b>	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE. Alue on varattu maa- ja metsätalouksikäyttöön. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen.
<b>MP</b>	PUUTARHA- JA KASVIHUONEALUE. Alue varataan ammattimaiseen puutarha- ja kasvihuoneviljelyyn.
<b>MA</b>	MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE. Alue varataan maatalouskäyttöön. Alue on maiseman kannalta merkittävä viljelyalue, jolle voidaan rakentaa maatalouskäyttöön tarkoitettuja rakennuksia ja rakennelmia.
<b>MU</b>	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISTÄ ULKOILUN OHJAAAMISTARVETTA. Alue varataan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen ja ulkoiluun. Alue on osa tai se täydentää seudun virkistys- ja vapaa-ajanverkostoa, mistä johtuen alueen metsää on käsiteltävä sen erityisluonteen edellyttämällä tavalla (metsälaki 6 §).
<b>MY</b>	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA. Alue varataan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella on maisema- tai muita ympäristöarvoja, jotka tulee säilyttää. Avohakkuu tai muu alueen maisemakuvaa merkittävästi vaikuttavat toimenpiteet edellyttävät maisematyöluupa (MRL 43 § ja 128 §). Maa-ainesten otto alueella on kielletty.
<b>W</b>	VESIALUE.
<b>SE</b>	SELVITYSALUE. Alueen rakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista.
<b>/s</b>	ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN. Aluekokonaisuuden ja sen rakennuskannan suojelua koskevat kysymykset ratkaistaan asemakaavassa.
<b>vk</b>	ALUE ON RAAHEN VANHAN KAUPUNGIN VAIKUTUSPIIRISSÄ. Alue on suunniteltava erityisen hienovaraisesti ottaen huomioon ympäristön luonne.

# RAAHE 2030

## KESKEISTEN TAAJAMA-ALUEIDEN OSAYLEISKAAVA

TÄMÄ OIKEUSVAIKUTTEINEN OSAYLEISKAAVA MUODOSTUU KAHDESTA KARTASTA:

### 1. TAVOITTEELLINEN YHDYSKUNTARAKENNE, LIIKENNEVERKKO JA VIRKISTYSALUEET

### 2. LUONNON JA KULTTUURIYMPÄRISTÖN SEKÄ MAISEMAN KANNALTA ARVOKKAAT KOHTEET

OSAYLEISKAAVA ON OHJEENA LAADITTAESSA JA MUUTETTAESSA ASEMAKAAVA SEKÄ RYHDYTTÄESSÄ MUUTOIN TOIMENPITEISIIN ALUEIDEN KÄYTTÖN JÄRJESTÄMISEKSI.

### 2. KOHDE- JA VIIVAMERKINNÄT

	VALTAKUNNALLISESTI TAI PAIKALLISESTI ARVOKAS ALUE.
	ALUE, JOLLA ON SÄILYTETTÄVIÄ YMPÄRISTÖARVOJA. Alue pidetään maisemalliset ja luontoarvot turvaavassa käytössä. Aluetta muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä.
	Teollisuuden vedenhankinta-alue.
	RAAHEN LAATUKÄYTTÄVÄ. Laatukäytävävyöhyke sisältää monipuolisia palveluja ja keskusta-asumista. Vyöhykkeestä muotoutuu kaupunkikeskustan julkisivu ja se vaikuttaa koko kaupungin imagoon. Ympäristöä eheytetään ja tiivistetään täydennysrakentamisen avulla. Toteutuksessa on pyrittävä vetovoimaiseen sekä korkeatasoiseen kaupunkirakenteeseen ja -kuvaan. Vanhan Raahan alueella kulttuuriympäristöarvojen säilyminen on laatukäytävän keskeinen arvo.
	TÄRKEÄ POHJAVESIALUE TAI VEDENHANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVESIALUE. Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa laitoksia, rakenteita tai toimintoja, jotka saattavat vaikuttaa haitallisesti pohjaveden laatuun. Alueella tapahtuvassa toiminnassa tulee pohjavesien suojele ottaa huomioon (YSL 8 §). Ks. <i>kaavaselostus, suoja-alueääräykset</i> .
	VEDENOTTAMON LÄHISUOJAJA-ALUE. Alue on vedenottamon lähisuojajaa-alueita. Alueella on sallittua kaikki sellainen pääkäyttötarkoituksen mukainen toiminta, joka ei vaaranna pohjaveden laatua. Ks. <i>kaavaselostus, suoja-alueääräykset</i> .
	Käytöstä poistettu kaatopaikka-alue.
	Kompostointialue.
	Teollisuusjätteiden loppusijoitusalue. Alueen käyttöönotto edellyttää ympäristölupamenettelyä.
	Tuulivoimapuiston alue. Alueen käyttöönotto edellyttää hankekohtaisen ympäristövaikutusten arviointimenettelyn harkintaa.
	Uimaranta.
	LIIKENNEPALVELUKOHDE.
	Valtatie / kantatie.
	Seututie / pääkatu.
	Yhdistie / kokoojakatu.
	Yhdistie, kulkuoikeus rajoitettu.
	Rautatie.
	Joukkoliikenteen kehittämiskäytävä tai yhteystarve.
	Virkistysreitti.
	Yhdyskuntarakenteen mahdollinen laajenemialue. Alueen rakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista.
	Meluntorjuntatarve.
	Alueen tiivistämisen/ehyttämistarve. Tiivistämisen ja ehyttämisen tapa ratkaistaan paikkakohtaisesti kunkin alueen luontaisista lähtökohdista. Vanhan Raahan rajalla Koulukadun varressa tiivistäminen/ ehyttäminen on ympäristökuvan sovitamista vanhan kaupungin miljööseen.
	YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA.
	ALUEEN RAJA.

YLEISKAAVAMÄÄRÄYKSET ASEMAKAAVAN ULKOPUOLISILLA ALUEILLA:

- Maa- ja metsätalouden rakennukset on sijoitettava rakennuspaikalle pääsääntöisesti perinteiseen tapaan pihapiirin ympärille maisemaan sopeutvasti. Rakennettaessa metsän ja pellon vaihtumisvyöhykkeelle on pidettävä huoli siitä, että maisemallisesti arvokas metsänreuna säilyy ehjänä.
- Uudisrakentamisen tulee mitta-suhteiltaan, muodoltaan, tyyliltään, materiaaleiltaan ja väreiltään sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan ja muuhun ympäristöön.
- Vesistöjen vaikutuspiiriin rakennettaessa on selvitettävä tulvavahingoille alttiiden rakennusosien alin rakentamiskorkeus.
- Alueilla, jotka eivät ole viemäriverkoston piirissä, jätevedet tulee käsitellä kunnallisen ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymällä tavalla siten, että valtioneuvoston asetus (542/2003) jätevesien käsitelystä vesihuoltolaitosten ulkopuolisilla alueilla toteutuu.
- Mastojen ja muiden maisemassa näkyvien rakennelmien sijainti ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä. Nämä rakennelmat tulee mahdollisimman hyvin sovittaa ympäristönsä erityisestimaisemallisesti arvokkaille alueilla.
- Liikenteen meluita suojautuminen tulee selvittää tapauskohtaisesti kunkin hankkeen yhteydessä.

Oikaisualueet korjaukset 21.2.2007

Pohjakartta © Maanmittauslaitos 2005, PPOH/9/05

TEKNINEN KESKUS				
			<b>RAAHEN KAUPUNKI</b>	
Alueen nimi ja suunnitelma <b>RAAHE 2030</b> Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava				Mittakaava <b>1:10000</b>
1. Tavoitteellinen yhdyskuntarakenne, liikenneverkko ja virkistysalueet				Päiväys 10.11.2006
Kaavan numero	Arkistot.	CADtunnus	Suunnittelija SUUNNITTELUKESKUS OY	Piirtäjä
			Esko Pujola, arkkitehti	Eija Saari
Maankäytön suunnittelu- toimikunta	21.2.2007	Kaupunginhallitus	Kaupunginvaltuusto	Allekirjoitus
10.11.2006		27.11.2006 19.3.2007 § 118	11.4.2007 § 20	Kaavoituspäällikkö Kaija Seppänen
KAAVOITUS		Ruskatie 1 www.raahe.fi	Puhelin 92140 Pattijoki	Faksi (08) 439 3111 (08) 439 3161







AK 90

# RAAHE

## VANHA KAUPUNKI ENSIMMÄINEN OSA: KIRKONMÄKI YMPÄRISTÖINEEN

### ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

RAAHEN KAUPUNGIN  
1 KAUPUNGINOSAN  
KORTTELEIDEN 2 JA 3 OSIA,  
2 KAUPUNGINOSAN  
KORTTELEITA 6 JA 7 SEKÄ OSAA KORTTELISTA 8  
SEKÄ KATU- JA PUISTOALUEITA.

### ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUVAT:

RAAHEN KAUPUNGIN  
1 KAUPUNGINOSAN  
KORTTELEIDEN 2 JA 3 OSAT,  
2 KAUPUNGINOSAN  
KORTTELIT 6 JA 7 SEKÄ OSA KORTTELILISTA 8.  
SEKÄ KATU- JA PUISTOALUEET.

### ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- AP-1** Asuinpienalojen korttelialue, jolle voidaan sijoittaa liike-, myymälä- ja verstaatioita. Tontille sallittua kokonaiskerrosalasta saa enintään 1/3 käyttää liike- ja työhuone- ja verstaatioita. Tontille saa sijoittaa vain sellaisia toimintoja, jotka eivät melun, hajun, liikenteen tms. takia häiritse asuinta.
- YK-1** Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue. Tontilla saa olla asuntoja kiinteistön hoitoon tarvittavalle henkilökunnalle.
- VP** Puisto.
- VK** Ohjeellinen leikkikenttä.
- VP** Ohjeellinen palstaviljelyalue.
- 3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.
- +— Kaupunginosan raja.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
- Ohjeellinen eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
- Ohjeellinen tontin raja.
- Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
- 2 Kaupunginosan numero.
- 6 Korttelin numero.
- 16 Tontin numero.
- SAARISTO Kadun tai katuaukion nimi.
- 500 Tontilla oleva arabialainen luku osoittaa tontille rakennettavaksi sallitun enimmäiskerrosalan neliömetreinä.
- 150 Rakennuslupaa oleva arabialainen luku osoittaa sen rakennusluvan, jonka tontille sallittua enimmäiskerrosalasta enintään saa rakentaa tälle rakennuslupalle.
- II Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- I/2 Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa luvunmääräitään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaa laskettaessa tilaksi.
- Rakennusala.
- Ohjeellinen rakennusala.
- Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
- Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
- Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa autokatoksen tai -tallin.
- Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa autokatoksen.
- Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
- Istutettava alueen osa.
- p Fysäkkimaispaikka.
- /s Alue, jolla ympäristö säilytetään.

Rakennustaloudellisesti tai historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilyntään kannalta tärkeä rakennus.  
Rakennusta ei saa hävittää ilman pakottavaa syytä.

Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutosten sekä käyttö- ja käyttösuojien muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaloudellisesti tai historiallisesti tai kaupunkikuvan säilyntään kannalta merkittävä luonne säilyy. Mikäli tähän pyrkimykseen vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutosten yhteydessä pyrittävä korjaamaan joko entistään taikka muulla rakennukseen ja ympäristöön soveltuvalla tavalla. Korjattavana on katsottava, että ovi- ja ikkuna-aukot sekä näiden muodot ja jaot, kattomuoto ja erilliset ulkoosat, savupiiput ja vesikourut sekä muut rakennukselle ominaiset yksityiskohdat ja käytetty materiaali säilytetään taikka niiden laatu entistettäväksi otetaan huomioon.

Rakennuslautakunta voi erityisestä syystä sallia, että ullakolle saa sisustaa huoneistoja rakennuslupalle tai tontille merkityn rakennusluvan ja kerrosluvun sitä estämättä.

Sr-merkinnällä varustetut rakennukset kuuluvat rakennusjärjestyksen 6 §:n edellyttämien tarkoin julkisivuvalvonnan alukseen. Rakennuslupakunnan lupa on hankittava rakennuksen tai sen osan purkamiseen, oleelliseen muutamiseen tai siirtämiseen. Rakennuslupakunnan tulon ennen päätöksen tekemistä pyydytään museoviraston lausunto.

Historiallinen tai kaupunkikuvan sopeutuva rakennus.  
Rakennuksen säilyminen on suotavaa, mutta sen korvaaminen ympäristöön sopeutuvalla uudisrakennuksella on mahdollista.

Korjaus- ja muutosten sekä käyttö- ja käyttösuojien muutosten tulee olla rakennukseen ja ympäristöön soveltuvia. Milloin tähän pyrkimykseen vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutosten yhteydessä pyrittävä korjaamaan joko entistään taikka muulla rakennukseen ja ympäristöön soveltuvalla tavalla.

Rakennuslautakunta voi erityisestä syystä sallia, että ennen 31.1.1967 rakennuslupaan saaneen rakennuksen ullakolle saa sisustaa huoneistoja rakennuslupalle tai tontille merkityn rakennusluvan ja kerrosluvun sitä estämättä.

Rakennuksen tai sen osan purkamiseen, oleelliseen muutamiseen tai siirtämiseen on hankittava rakennuslupakunnan lupa.

Suojeltava puusto.

### ERITYISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

1 § Jokaisen asemakaava-alueella olevan rakennuksen tai sen osan purkamisesta on tehtävä rakennuslautakunnalle kirjallinen ilmoitus. Purkamiseen ei saa ryhtyä ennenkuin kuusi (6) kuukautta on kulunut ilmoituksen jättämisestä, ellei rakennuslautakunta suostu toimenpiteeseen tätä ennen. Rakennuslautakunta on toimittava jäljennös ilmoituksesta viipymättä museovirastolle ja kaupungille.

2 § Rakennuslautakunnan harkitessa hakemusta, joka koskee

- 1) rakennuksen tai sen osan purkamista
- 2) rakennuslupaa
- 3) rakennuksen korjausta tai muuttamista, julkisivujen muuttamista, rakennuksen käyttö- ja käyttösuojien muuttamista tai muuta rakennusasetuksen 50 §:ssä tarkoitettua toimenpidettä
- 4) rakennusjärjestyksen 36 §:ssä tarkoitettuna aidan rakentamista tai muuttamista
- 5) rakennusjärjestyksen 7 §:ssä tarkoitettujen pylväiden, johtojen tai muiden teknisten laitteiden asettamista, taikka
- 6) rakennusjärjestyksen 9 §:ssä tarkoitettuna kioskin rakentamista ja kaupunginhallituksen harkitessa hakemusta, joka koskee
- 7) rakennuslain 124 a §:n 1 momentissa tarkoitettua lupaa kaivamis-, louhimis-, tasottamis- tai täyttämistyölle, puiden kaatamiselle tai muulle näihin verrattaville toimenpiteille sekä rakennustarkastajan harkitessa hakemusta, joka koskee
- 8) rakennusjärjestyksen 10 §:ssä tarkoitettua lupaa rakennuksen ulkonäkön tai kaupunkikuvan vaikuttavaan rakennustoimenpiteeseen kuten kevytrakenteisen autosuojan rakentamiseen, jakokaapin sijoittamiseen katu- tai muulle yleiselle alueelle, muun kuin keskusantennin tai vastaavan asentamiseen, rakennuksen seinäpäällysteen tai ulkoverran taikka katon kattamisaineen, laadun tai värin muuttamiseen, taikka
- 9) rakennusjärjestyksen 32 §:ssä tarkoitettua lupaa mainoslaitteen asettamiseen

tulee erityistä huomiota kiinnittää siihen, että hanke soveltuu katu-, kortteli- ja pihakokonaismuutoksen suunnitteluun tällöin myös sitä, ettei kaupunginosaan tai sen eri osa-alueiden historiallista omaperaisuutta tai kaupunkikuvaa turmella.

3 § Rakennuslautakunnan käsitellessä sr- tai sh-merkinnällä varustetun rakennuksen osalta edellä 2 §:n 1-3 kohdassa tarkoitettua lupahakemusta tai muun kuin talousrakennuksen rakentamista koskevaa uudisrakennuslupaa, ei lupa-asiaa saa ratkaista ennen kuin museovirastolle on varattu tilaisuus lausunnon antamiseen. Ellei museo- virasto ole antanut pyydettyä lausuntoa kahden kuukauden kuluessa, voidaan asia ottaa ratkaistavaksi ilman sanottua lausuntoa.

Kaupunki voi asettaa asiantuntijatoimikunnan avustamaan viranomaisia ja tontinomistajia alueen suunnitteluun, rakentamiseen ja kehittämiseen liittyvissä kysymyksissä ja antamaan tarvittaessa lausuntoja toimialaansa kuuluvista asioista. Jos toimikuntaan kuuluu myös museoviraston edustaja ja toimikunta on ollut lausunnotta yksimielinen, ei edellä 1 momentissa määrätty menettely ole tarpeen. Toimikunnan on annettava lausuntonsa 1 momentissa määrättyä ajassa.

Tässä pykälässä tarkoitettu lausunto ei ole tarpeen, milloin museoviraston on katsottava tulleen muulla tavoin ajassa kuulluksi.

Rakennuslautakunta voi ennen kadunvarsirakennuslupaa olevan sr- ja sh-rakennuksen purkuluvan myöntämistä vaatia esitettäväksi riittäväksi katsottavan selvityksen rakennusalan uudisrakentamisesta tai muusta vastaavasta käytöstä.

4 § Uudisrakennuksen sopeutumiseen kaupunkikuvaan ja kortteliin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Rakennuslupahakemuksen on rakennusasetuksen 53 §:n 2 momentissa säädettyjen eikkojen selvittämiseksi liitettävä rakennuspiirustusten lisäksi:

- 1) suunnitelma tontin rakentamisesta mittakaavaan 1:200 - 1:500, jossa on selvitettävä rakennuksen ulottuvuudet, materiaali, käyttö- ja käyttösuojien, suunnitellut muutokset historiallisissa tai muutoin arvokkaissa rakennuksissa, tontin liittyminen katuverkkoon, tontin korkeusasema viereisiin tontteihin ja yleisiin alueisiin nähden sekä suunnitellut korkeusasemien muutokset, autopaikkojen ja tontin leikki- ja muiden vapaa-alueiden järjestely sekä aitaukset ja istutukset.
  - 2) katujulkisivupiirustuksia sekä piirustuksia tontilla olevista rakennuksista ja viereisten tonttien leikkauks- ja julkisivupiirustuksia
- sen mukaan kuin rakennuslupaan käsitteily vaatii.
- Mitä edellä on määrätty, on soveltuvin osin voimassa myös hakemuksen, joka koskee julkisivun, sen värin tai vuorauksen muuttamista.

5 § Kadunvarsirakennus on rakennettava kiinni rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan tai valittavaan julkisivulinjaan. Tontin on rakennettava siten, että kadunkulmat ja päässä rakennusalan kadunpuoleisesta pituudesta tulevat rakentuisi.

Kadunvarren rakensuola on ensisijainen.

Kuisteja, sisäkäyntikatoksia tai vastaavia saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle.

6 § Harkittaessa rakennuslupaa taikka rakennuksen tai sen osan käyttö- ja käyttösuojien muuttamista koskevan lupan myöntämistä on katsottava, ettei rakentaminen tai käyttö- ja käyttösuojien muuttaminen tuo alueelle toimintaa, joka lyskkeen, lämpö-, kaasun, melun tai muun vastaavan rasituksen vuoksi ei ole alueen luonne huomioon ottaen sille sovelia. Nykikäyttöön ei sellaista hakemusta saa hyväksyä, jolla mukainen rakennuksen käyttö aiheuttaisi palonvaaraa tai räjähdystä tai runsaasta moottoriajoneuvo- liikennettä. Myönteisessä rakennuslupaan 132 §:n nojalla vähäisiä poikkeuksia rakentamista koskevista määräyksistä, kuten pihakunnan edessä olevasta säädetyistä rakentamattomasta vähimmäistilasta, huonekorkeudesta tai muista rakennusasetuksen 9 luvun säännöksistä, autopaikkojen määristä ja sijoituksesta tai paloturvallisuuteen liittyvistä määräyksistä on rakennuslupakunnan erityisesti katsottava, että toimenpide on samalla omissa oloissa vanhan kaupunkikuvantun ja -lupaan säilyttävä.

7 § Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Tontin rajalle rakennettaessa rajaseinä on käsiteltävä julkisivun tavoin.

Kaikkessa rakentamisessa on käytettävä sellaisia rakennus-, väri- ja kattamisaineita, jotka soveltuvat kaupunkikuvaa ja rakennuksen ominaisuutensa. Rakennettaessa uude- tai lisärakennuksia tai -iipiä tulee käyttää tontin tai alueen yleisiä kattokaltevuutta ja -muotoa.

Kattokaltevuden tulee olla 1:2,5 ... 1:1,5 ellei ole erityistä syytä poiketa tästä.

Kadunvarsirakennusten julkisivunpinnan ja vesikaton leikkaukshöhen enimmäiskorkeudet ovat yleensä:

- Kaupunkikadun varressa:
- 1. kaupunginosassa korttelissa 2 5 m
  - 2. kaupunginosassa korttelissa 6 5,5 m
- Kirkkokadun varressa:
- 1. kaupunginosassa korttelissa 2 ja 3 5 m
  - 2. kaupunginosassa korttelissa 6 ja korttelissa 7 tontilla 27 5,5 m

Reiponkadun varressa:

- 1. kaupunginosassa korttelissa 3 ja
- 2. kaupunginosassa korttelissa 7 ja 8 5 m

Saaristokadun varressa:

- 1. kaupunginosassa korttelissa 2 ja 3 sekä
- 2. kaupunginosassa korttelissa 6, 7 ja 8 5 m

Cortenkadun varressa:

- 2. kaupunginosassa korttelissa 6 5,5 m

Ämmänkadun varressa:

- 2. kaupunginosassa korttelissa 7 ja 8 5 m

Enimmäiskorkeuksista voidaan poiketa, mikäli se parantaa kaupunkikuvaa, erityisesti katujen kulmissa.

Piharakennuksen enimmäiskorkeus on sama kuin tontin kadunvarsirakennuksen.

Kadunvarsirakennusten julkisivunpinnan ja vesikaton leikkaukshöhen korkeuden tulee olla vähintään 3,5 m, paitsi erillisten talousrakennusten, joiden vastaava enimmäiskorkeus on yleensä 3,5 m.

Kadun varressa olevien asuinhuoneistojen ikkunoiden alareunan lasiaukon korkeuden tulee yleensä olla vähintään 150 cm viereisen kadun tasoa ylempänä.

Kadunvarsirakennusten kadunpuoleisen katon lappeen mita saa vastata enintään 7 m runkosyvyyttä. Sillä merkityille rakennusaloille rakennettaessa saa kuitenkin noudattaa paikalla alemmin sijainneen rakennuksen runkosyvyyttä. Piharakennusten runkosyvyyden on yleensä enintään 7 m ja talousrakennusten 5,5 m.

Rakennuksen tai yhteen rakennettujen rakennusten enimmäispituus ei saa ylittää yleensä 30 metriä.

8 § Tontit on aidattava yleisiä alueita vastaan yhtenäisellä ympäristössä sopivalla tiivillä lauta-aidalla, jonka keski korkeus on 180 cm. Aidassa olevat kulka- aukot on yleensä varustettava umpinaisella puurakenteisella portilla.

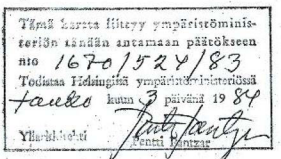
9 § Tontin uudis- tai lisärakennustoimenpiteen yhteydessä tulee tontinomistajan osoittaa tontiltaan autopaikkoja:

- yhden autopaikan kutsakin 150 asuntokerroksalan neliö- metriä kohti, autopaikkoja ei kuitenkaan tarvitse osoittaa enempää kuin yksi autopaikka kutsakin asuntoa kohti.
- yhden autopaikan 150 liike-, myymälä- ja versta- tilojen kerrosneliometriä kohti

Olemassa olevassa ennen 31.1.1967 rakennuslupaan saaneessa rakennuksessa saadaan suorittaa korjaaminen uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä, mitä edellä on määrätty tontin autopaikkojen määrästä.

10 § Alueella on pyrittävä käyttämään historialliseen kaupunkikuvaa soveltuvia katupäällystyksiä. Kadunpintaa ei päällystämisen yhteydessä saa nostaa.

Katutien yhteydessä on pyrittävä palauttamaan sellainen kadunpinnan korkeusasema, joka ei turmele rakennusten perustuksia eikä muita rakenteita.



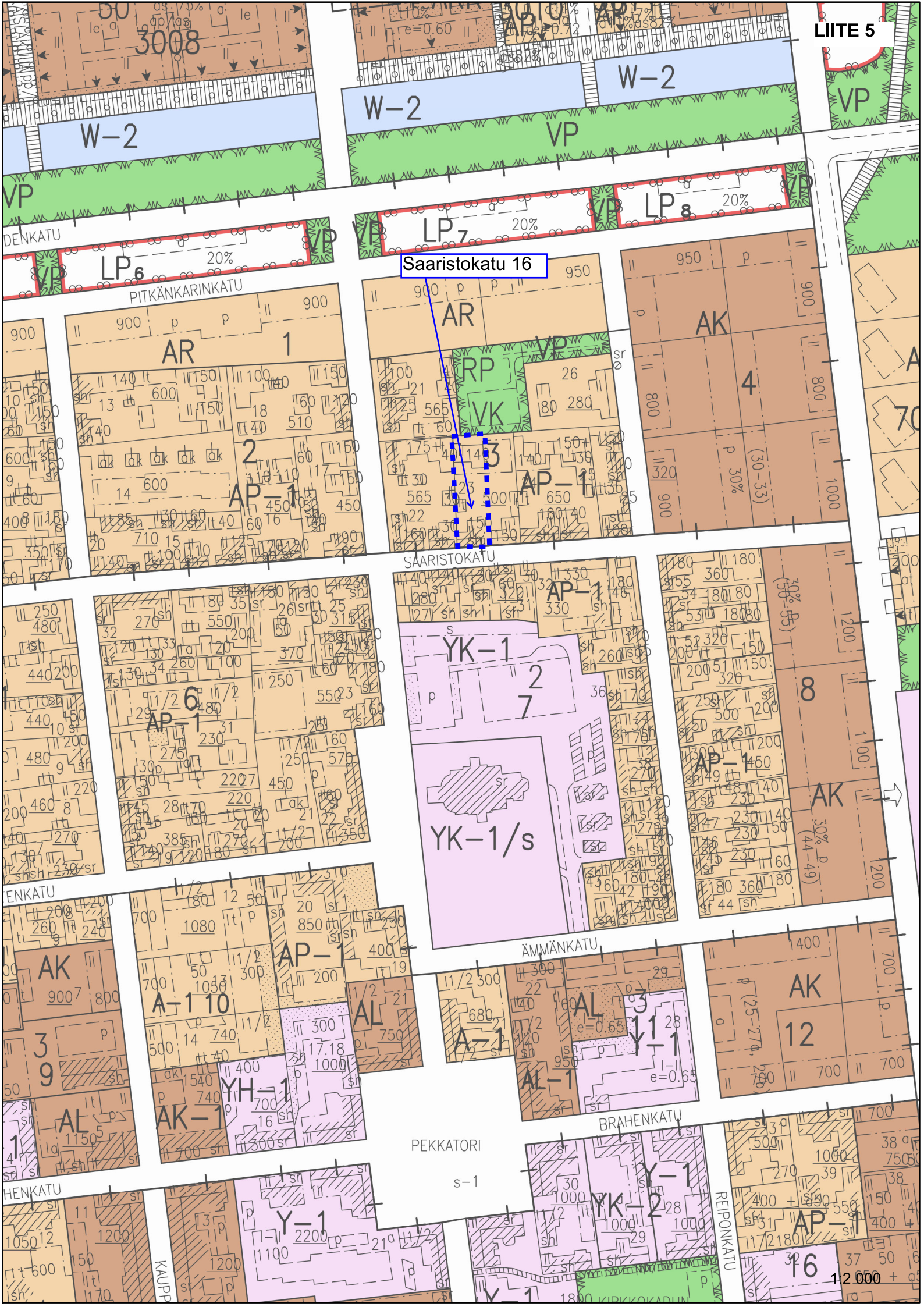
Tämä asiakas on kaupunginvaltuuston 22.5.1983 §:n 104 kohdalla tekemän päätöksen mukainen, todistaa Raahen kaupunginvaltuuston 15.7.1983 virallisen Kaupunginvaltuuston

**RAAHEN KAUPUNKI**  
 VANHA KAUPUNKI ENSIMMÄINEN OSA:  
 KIRKONMÄKI YMPÄRISTÖINEEN  
 ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:500

Kaavon numero: Akm 90  
 Päärajat: AL  
 Sääntö: R 1-2  
 Suunnittelija: Kaupunginarkkitehti: Hiikka Aaltonen  
 Hyväksymispvm: Kuv. hyv. 22.8.1983

TEKNINEN VIRASTO KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO  
 Päätyö: 2.3.1983  
 Kuv. hyv. 22.8.1983





Saaristokatu 16

PITKÄNKARINKATU

SAARISTOKATU

ÄMMÄNKATU

BRAHENKATU

PEKKATORI

ENKATU

HENKATU

KAUPPI

REIPONKATU

KIRKKOKADUN

W-2

W-2

W-2

LP6

LP7

LP8

AR

AR

AK

AP-1

AP-1

YK-1

YK-1/s

AP-1

AK

AK-1

AK-1

Y-1

AL-1

YK-2

AK

AP-1

3008

1

2

3

4

6

7

8

9

A-1 10

1

YH-1

Y-1

AL-1

YK-2

AK

AP-1

12 000 +





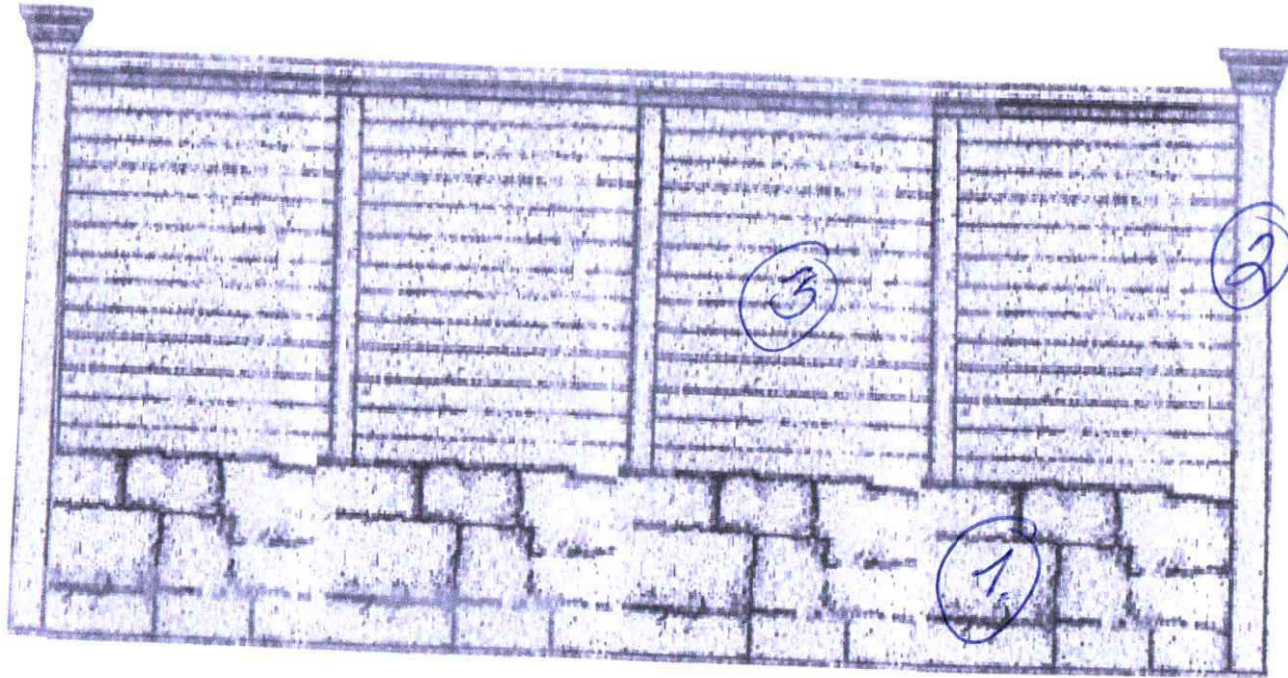
Purettavat rakennukset

- 1. Asuinrakennus
- 2. Varastorakennus
- 3. Varastorakennus

① Aita sokkelin (vanha kivi sokkeli) <sup>uu</sup> päälle

1. Aita sokkelin (kivi) <sup>uu</sup> päälle

KAUPUNGINOSA 678-1-3-31	KORTTELITILA TONTTINRO	RAKENNUSLUVAN TUNNUS
RAKENNUSOIMENPIDE Purkaminen	PIRUSTUSLAJI	JUOKS. No
RAKENNUSKOHTTEEN NIMI JA OSOITE Saaristokatu 16	PIRUSTUKSEN SISÄLTÖ	MITTAKAAVA
SUUNNITTELIJA	SUUNN. LALA	TYÖ No
	PIIR. No	MUUTOS
	PÄIVÄYS	YHTYENK



- ① Entinen kivisokkeli
- ② Väri valkoinen
- ③ Kartanon keltainen  
(sama väri kuin talossa)

Aidan materiaali:

Puu

Korkeus

Sokkelin kanssa 180  
tai miten rak. määräys  
edellyttää

KALPUNGIKOSA 678-1-3-21	KORTTELITILA	TONTTUNRO	RAKENNUSLUVAN TUNNUS
RAKENNUSOIRENPIIDE Aita			PIIRUSTUSLAJI JUOKS. No
RAKENNUSKOHTEN NIMI JA OSOITE Saaristolatu 16. Raah			PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ Aitapiirustus MITTAKAAVA
SUUNNITTELIJA		SUUNN. ALA	TYÖ No
		PIIR. No	MUUTOS
		PÄIVÄYS	YHT. HENK.