

Viite: Pyydetty kaavallinen lausunto (LP-678-2022-00187)

Kaavallinen lausunto

Haetaan poikkeamislupaa autotalli/talouksrakennukselle osoitteessa Ojakatu 2

Hankkeen kuvaus

Haetaan poikkeamislupaa kerrosaltaan 89 m² suuruisen autotalli / talouksrakennuksen rakentamiseksi. Rakennuspaikalta puretaan huonokuntoinen 15 m² pihasauna.

Kiinteistöllä (678-15-56-64) on asuinrakennus 182 k-m², talouksrakennus 82 k-m² sekä sauna 15 k-m². Yhteen laskettu pinta-ala on 279 k-m².

Kaavalliset perustiedot

Maakuntakaava

Tontti, johon rakennuslupaa haetaan, kuuluu kortteliin 56. Kyseessä oleva tontti sijaitsee Raahen Miljoonaperän alueella. Miljoonaperä on merkitty 2. vaihemaakuntakaavassa (Pohjois-Pohjanmaan liiton maakuntavaltuusto 7.12.2016 § 20) maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi. Miljoonaperän rakennuskanta on pääosin 1950-luvulta. Se on yhtenäiseksi rakentunut ja kohtalaisen yhtenäisenä säilynyt pientalovaltainen puutaloalue.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Raahe 2030, Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava (KV 11.4.2007 § 20). Miljoonaperän alue on osoitettu osayleiskaavassa pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AP/s). Alue on osayleiskaavan mukaan valtakunnallisesti tai paikallisesti arvokas. Alue varataan pääasiassa pientaloille (AP), kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille sekä pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Lisärakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista.

Asemakaava

Alueen asemakaava on vuodelta 1930. Se ohjaa rakentamista yleispiirteisesti. Asemakaavan mukaan rakennuslupahakemuksen kohteena oleva

kiinteistö kuuluu kortteliin, joka on varattu asuintonteille. Tonteille saa rakentaa 2-kerroksisia rakennuksia.

Tontin rakennusoikeus on osoitettu suorakaiteen muotoisella rakennusalalla, jonka pinta-ala on noin 230 m². Rakennusala on kiinni tontin Ojakkadun puoleisessa tontin rajassa. Tontin rakennusoikeus on noin 460 k-m².

Rakennettu ympäristö

Poikkeamislupahakemuksen kohteena oleva kiinteistö (678-15-56-64) sijaitsee maakunnallisesti arvokkaalla alueella, Miljoonaperän korttelissa 56. Kortteli on rakentunut pääosin asemakaavan mukaisesti. Korttelissa on seitsemän (7) tonttia.

Kortteli 56 on muodoltaan epäsymmetrinen ja sen tontit ovat erikokoisia ja –muotoisia. Korttelin asuinrakennukset on sijoitettu asemakaavan mukaisesti kadun varteen, katon harja kadun suuntaisesti.

Miljoonaperällä lähes jokaisella tontilla on talousrakennus. Ne sijaitsevat tonttien takaosassa muodostaen rakennusryhmiä vierekkäisten tonttien talousrakennusten kanssa.

Rakennushanke

Tontille (678-15-56-64), jonka pinta-ala on noin 1085 m², haetaan poikkeamislupaa kerrosalaltaan 89 m² suuruisen autotalli / talousrakennuksen rakentamiseksi. Rakennuspaikalta puretaan huonokuntoinen (15 m²) pihasauna. Asemakaavan mukainen rakennusoikeus ei ylitä.

Autotalli-/talousrakennus sijoittuu asemakaavassa alueelle, jolle ei ole merkitty rakennusalaa, koska po. asemakaavassa ei ole talousrakennusten rakennusaloja.

Kaavallinen lausunto

Poikkeamislupaa haetaan autotalli-/talousrakennukselle sekä purkulupaa saunarakennukselle.

Raahen kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden alueiden selvityksen mukaan Miljoonaperä on alueena arvokas ja sen arvot liittyvät yhtenäiseen, aikakaudelleen tyypilliseen rakentamistapaan ja hyvään säilyneisyyteen. Alueella ei kuitenkaan ole yksittäisiä rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita tai pihapiirejä.

Miljoonaperän alkuperäinen rakennuskanta koostuu puurakenteisista taloista, jotka on rakennettu pääasiassa 1950-luvulla. Rakennukset ovat suurimmaksi osaksi rintamamiestalo-tyyppiä ja ulkomuodon suhteen hyvin yhteneväisiä.

Miljoonaperällä talousrakennukset sijoittuvat perinteisesti tontin takaosaan muodostaen rakennusryhmiä. Vaikka niille ei ole asemakaavassa osoitettu rakennusaloja eikä rakennusoikeutta, on niillä oma merkityksensä kaupunkikuvan ja alueidentiteetin rikastuttajina.

Miljoonaperän alueen asemakaavan ajanmukaistaminen on Raahen kaupungin kaavoitusohjelmassa vuodelle 2022. Ajanmukaistamisessa suunnittelun tavoitteena on tarkistaa alueen rakennuskantaa koskevat suojelukysymykset, laatia ohjeistus ja määrittellä rakennusoikeuden määrä korvaavalle sekä täydennysrakentamiselle.

Poikkeamislupahakemuksen mukainen autotalli-/talousrakennus sijoittuu tontin takaosaan Miljoonaperän perinteisen rakentamistavan mukaisesti. Se täydentää talousrakennusryhmää, joka muodostuu useammista eri tonteille sijoittuvista rakennuksista. Vaikka rakennus on suurehko, on se kooltaan tontin päärakennusta selvästi pienempi ja sille alisteinen. Ulkoiselta ilmeeltään rakennus sopeutuu lähialueen muihin autotalli-/huolto-rakennuksiin.

Saunarakennus on tarkoitus purkaa huonokuntoisuuden takia. Sillä ei yksittäisenä kohteena ole rakennus- tai kulttuurihistoriallisia suojeluarvoja.

Poikkeamisluvan myöntäminen autotalli-/talousrakennukselle ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Kaavoitus puoltaa poikkeamisluvan myöntämistä.

RAAHEN KAUPUNKI,
Kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti
Mikko Törmänen

Liitteet:

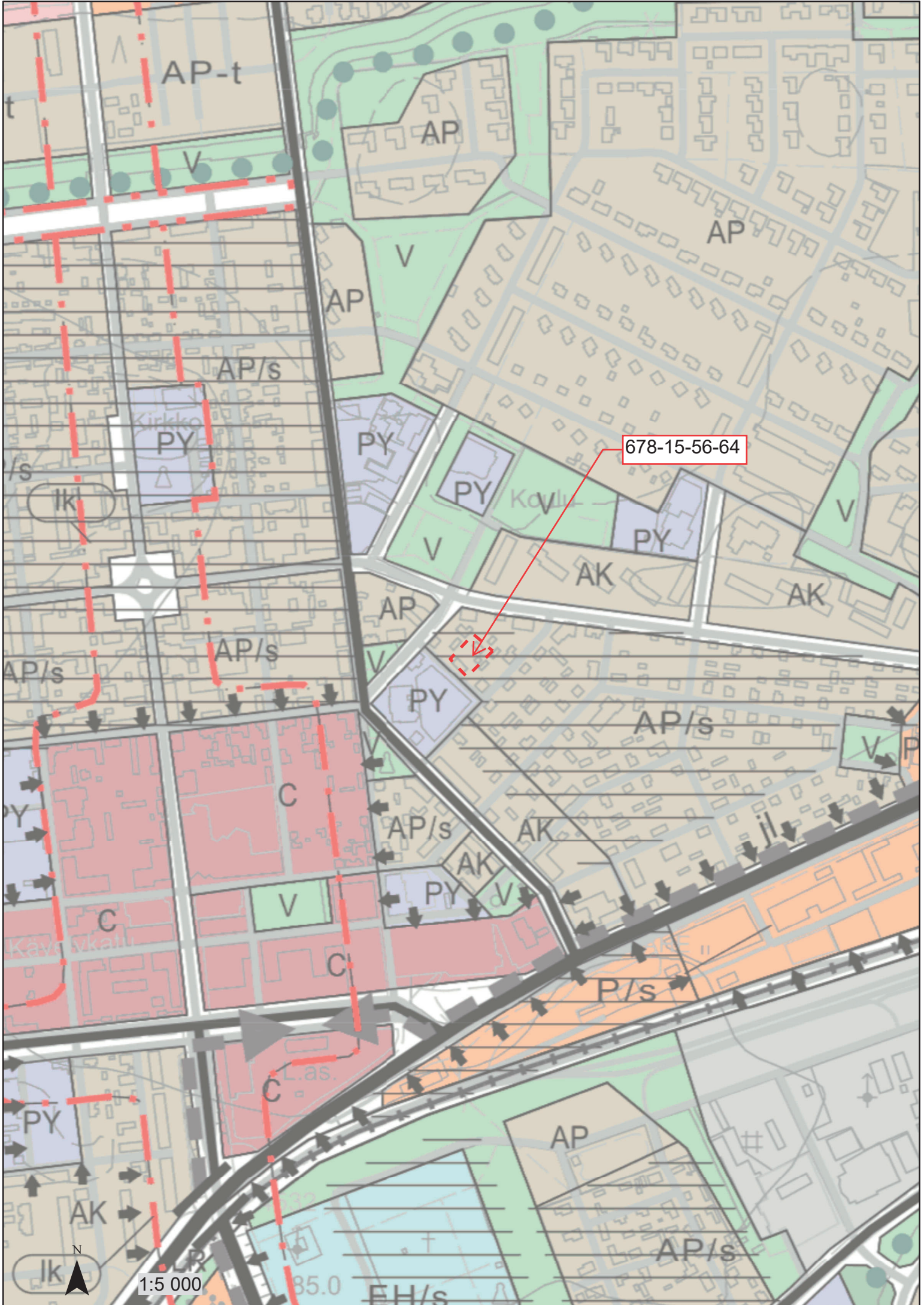
- Liite 1: Ilmakuva
- Liite 2: Ote osayleiskaavasta (Raahe 2030, Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava)
- Liite 3: Ote asemakaavasta (Ak 0002)
- Liite 4: Ote ajantasa-asemakaavasta
- Liite 5: Asemapiirros
- Liite 6: Pohjapiirros, leikkaus ja julkisivut



678-15-56-64



1:1 000



678-15-56-64

1:5 000

EH/s

35.0



IK

AK

PY

Kävellykatu

PY

AP/s

/s

AP/s

t

AP-t

V

AP

V

AP

AP

AP/s

PY

IKI

PY

PY

Köyly

AK

AK

AP

PY

AP/s

C

AP/s

AK

PY

V

PY

C

C

C

V

P/s

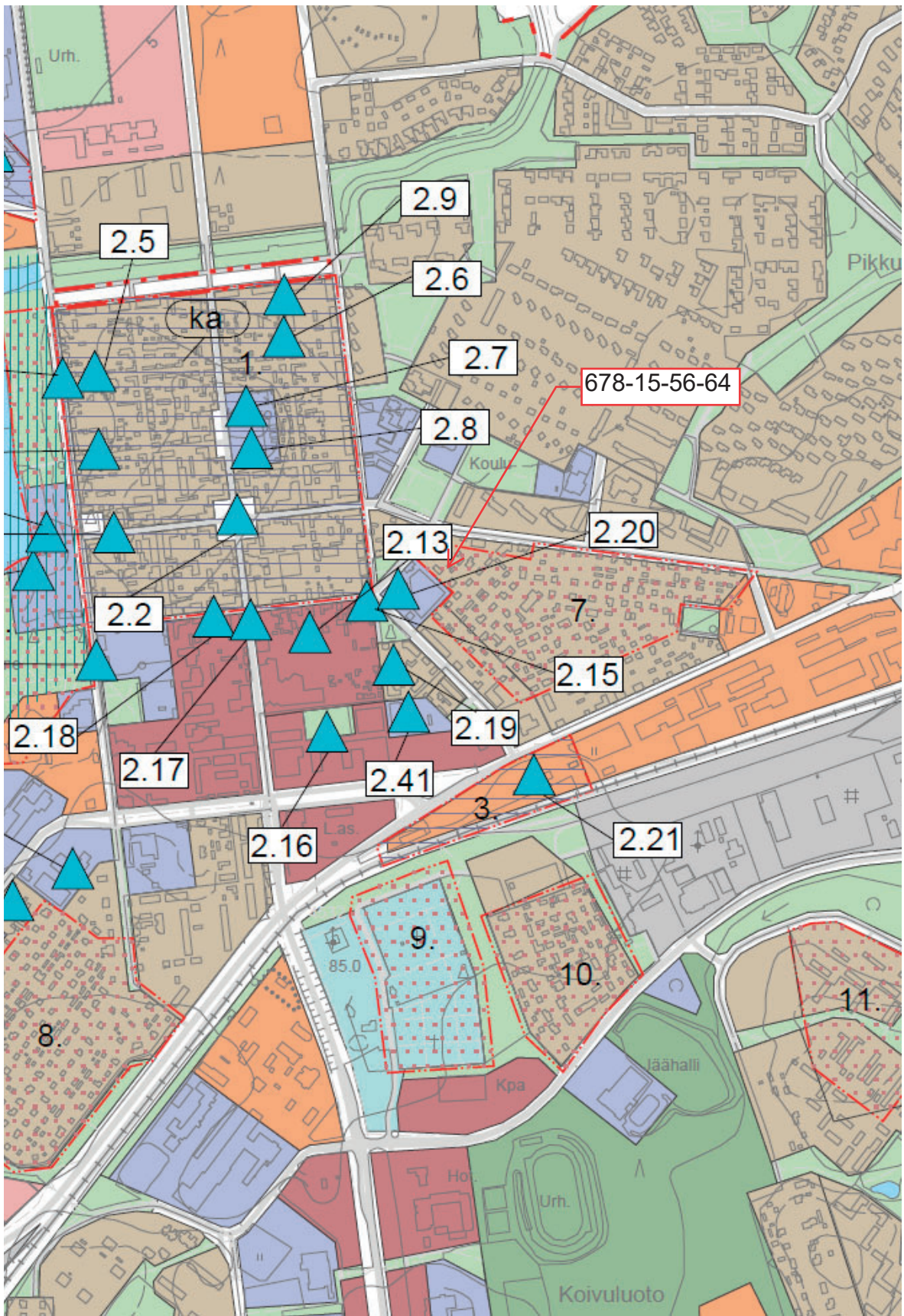
L.as.

C

AP

AP/s

IK



YLEISKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

1. ALUEIDEN KÄYTTÖTARKOITUKSET

AK	KERROSTALOVALTAINEN ASUNTOALUE. Alue varataan pääasiassa asuin kerrostaloille. Alueelle saa sijoittaa myös asuinpientaloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.
AP	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.
AP-t	TIIVIS PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE. Alue varataan pääasiassa asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille sekä kerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Asemakaavoituksella tulee edistää matalaa kaupunkimaista rakentamista sekä laadukaasta asuinympäristöä. Lisärakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista.
C	KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE, PÄÄKESKUS. Alue varataan Raahan kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoimintoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille ja hallinnolle, keskustaan soveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikkatoimintoille. Keskustatoimintojen alueelle saa sijoittaa MRL 114§:n mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön. Asemakaavoituksella tulee luoda viihtyisiä kaupunkitiloja, kehittää nykyistä kaupunkikuvaa ja parantaa ympäristön laatua.
CA	ALUEKESKUS. Asemakaavoituksella tulee luoda viihtyisiä kaupunkitiloja, kehittää nykyistä kaupunkikuvaa ja parantaa ympäristön laatua.
P	PALVELUJEN, HALLINNON JA KAUPAN ALUE. Alue varataan pääasiassa hallinnolle ja yksityisille palveluille, kuten erikoistavaran kaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille.
P-1	PALVELUJEN, HALLINNON JA KAUPAN ALUE. Alue on varattu ensisijaisesti paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tarpeisiin.
PL	LÄHIPALVELUJEN ALUE. Alue varataan ympäristön asukkaiden päivittäin käyttämille julkisille ja yksityisille palveluille, kuten päiväkodille ja lähikaupalle.
P-ak	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 ympäristöönsä melua, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Asumisen ja palvelujen määrä sekä sijainti ratkaistaan asemakaavassa.
py	JULKISTEN PALVELUJEN ALUE. Alue varataan pääasiassa kunnan, valtion ja muiden julkisten yhteisöjen toimintoja varten. Alueelle saa sijoittaa vähäisessä määrin myös muita työpaikkatoimintoja ja asumista.
TP	TYÖPAIKKA-ALUE. Alue varataan monipuolisille työpaikkatoimintoille, kuten palveluille, hallinnolle ja sellaiselle teollisuustuotannolle, josta ei aiheudu ympäristöön merkittävää melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa. Vähäinen asuminen on alueella sallittua. Asemakaavoituksella tulee edistää hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisän ympäristön muodostumista.
T	TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE. Alue varataan teollisuustoiminnalle ja siihen liittyvälle varastoinnille. Lisäksi alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita tiloja, kuten toimisto- ja terminaalityöjä.
TT	YMPÄRISTÖVAIKUTUKSILTAAN MERKITTÄVIEN TEOLLISUUSTOIMINTOJEN ALUE. Alueelle voidaan sijoittaa teollisuustoimintoja, jotka tarvitsevat YSL:n 28 §:n mukaisen ympäristöluvan.
TY	TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA. Alue varataan sellaiselle teollisuustoiminnalle, josta ei aiheudu ympäristöön kohtuutonta melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa.
T/LS	TEOLLISUUS JA VARASTOALUE. Alue varataan teollisuus- ja satamatoiminnolle ja niihin liittyvälle varastoinnille. Lisäksi alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita tiloja, kuten toimisto- ja terminaalityöjä.
V	VIHKISTYSALUE. Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa muuttavaan toimenpiteeseen on saatava MRL 128 § mukainen maisematyöluupa.
V/s	LUONNONMUKAISENA SÄILYTETTÄVÄ VIRKISTYSALUE. Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön sekä opetuskäyttöön. Alueella on erityisiä ympäristöarvoja, jotka tulee säilyttää. Alueella on sallittu virkistys- ja ulkoilukäyttöä palveleva rakentaminen siten, että luonto- ja maisema-arvot säilyvät. Maisemaa muuttavaan toimenpiteeseen on saatava MRL 128 §:n mukainen maisematyöluupa.
VU	URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE. Alue varataan urheilukeskuksille ja erityisliikuntapaikoille. Alueelle on sallittu urheilu- ja virkistyskäyttöä palveleva rakentaminen.
RA	LOMA- ASUNTOALUE. Ranta-alueella olevan rakennuspaikan rakennusoikeus on 150 kerrosneliometriä. Loma-asunnon pinta-ala saa olla enintään 80 kerrosneliometriä.
LT	YLEISEN TIEN ALUE.
LTA	TAVARALIIKENTEEN TERMINAALIALUE.
LTA/T	TERMINAALI/ TEOLLISUUSALUE. Alueen sisäinen maankäyttö ratkaistaan asemakaavoituksella.
LR	RAUTATIELIIKENTEEN ALUE.
LS	SATAMA-ALUE. Alue varataan satamatoimintaan ja siihen liittyville terminaaleille ja varastoille.
	Sataman vesialue.
LV	VENESATAMA.
ET	YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE. Alue varataan yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville laitoille ja rakennelmille.
EH	HAUTAUSMAA-ALUE.
EV	SUOJAVIHERALUE. Alueelle saa sijoittaa meluvalleja, meluaitoja ja muita rakenteita ja istutuksia, jotka suojaavat viereisiä alueita liikenteen tai muun toiminnan aiheuttamilta haitoilta.
S-1	SUOJELUALUE. Valtakunnallisesti arvokas perinnemaisema, Kujunmäen ketoalue. Alueella saa suorittaa toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen perinnemaiseman suojeluarvon säilyttämiseksi tai palauttamiseksi.
M	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE. Alue on varattu maa- ja metsätaloukseen. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen.
MP	PUUTARHA- JA KASVIHUONEALUE. Alue varataan ammattimaiseen puutarha- ja kasvihuoneviljelyyn.
MA	MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE. Alue varataan maatalouskäyttöön. Alue on maiseman kannalta merkittävä viljelyalue, jolle voidaan rakentaa maatalouskäyttöön tarkoitettuja rakennuksia ja rakennelmia.
MU	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISTÄ ULKOILUN OHJAAJASTARVETTA. 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 §).
MY	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.
W	VESIALUE.
SE	SELVITYSALUE. Alueen rakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista.
/s	ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN. Aluekokonaisuuden ja sen rakennuskannan suojelua koskevat kysymykset ratkaistaan asemakaavassa.
vk	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. 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 tiivistämis-/eheyttämistarve. Tiivistämisen ja eheyttämisen tapa ratkaistaan paikkakohtaisesti kunkin alueen luontaisista lähtökohdista. Vanhan Raahan rajalla Koulukadun varressa tiivistäminen/ eheyttäminen 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 ympäristönsuojelu-viranomaisen 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 sovitaa ympäristöönsä erityisestimaisemallisesti arvokkailta alueilla.
- Liikenteen meluita suojautuminen tulee selvittää tapauskohtaisesti kunkin hankkeen yhteydessä.

Oikaisualueet korjaukset 21.2.2007

Pohjakartta © Maanmittauslaitos 2005, PPOH/9/05

TEKNINEN KESKUS				
			RAAHEN KAUPUNKI	
Alueen nimi ja suunnitelma RAAHE 2030 Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava				Mittakaava 1:10000
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	10.11.2006	21.2.2007	Kaupunginhallitus	27.11.2006
			19.3.2007 § 118	11.4.2007 § 20
KAAVOITUS			Ruskatie 1 www.raahe.fi	Puhelin 92140 Pattijoki
			Faksi (08) 439 3111	Faksi (08) 439 3161

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 KÄYTÖN JÄRJESTÄMISEKSI.

YLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Kehittämistavoitteita, erityisominaisuuksia ja alueiden käyttötarkoituksia kuvaavat yleiskaava-merkinnät ja -määräykset on esitetty kaavakartalla 1. Lisäksi ko. kaavakartalla on esitetty kohde- ja viivamerkintöjen sekä piirtämisteknisten merkintöjen selitykset.

KULTTUURIHISTORIALLISESTI ARVOKKAIDEN ALUEIDEN MERKINNÄT:

Alueelle ja sen lähiympäristöön rakennettaessa tai niitä muulla tavoin muutettaessa tulee varmistaa, että alueen erityispiirteet säilyvät. Alueella sijaitsevat kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennuskohteet selvitetään asemakaavoituksen yhteydessä. Alueen rakennusperintöä vaalitaan pitämällä se tarkoituksenmukaisessa käytössä.

VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS ALUE.

Suluissa oleva numero viittaa Museoviraston/Ympäristöministeriön julkaisuun "Rakennettu kulttuuriympäristö, valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt".

1. Vanhan Raahan ruutukaava-alue (89)
2. Entinen Seminaarin alue (90)
3. Raahan rautatieasema ympäristöineen (91)
4. Saloisten tapuli ja kirkonmäen maisema (92)
5. Pattijoen kulttuurimaisema (69)

PAIKALLISESTI ARVOKAS ALUE

Alueet hahmottuvat selkeästi omiksi kokonaisuuksikseen ja muodostavat omaleimaista miljöötä. Alueet ovat yhtenäisiä ja kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan kiistattomia. Alueiden sisältämät arvot ovat historiallinen kerroksisuus, alkuperäisyys, edustavuus, tyypillisuus, harvinaisuus, erikoisuus, symboliarvo, yhtenäisyys tai intensiteetti.

6. Kaupungin ranta
7. Miljoonaperä
8. Veikaperä
9. Haaralan hautausmaa
10. Yritysperä
11. Ollinsaari
12. Lapaluoto
13. Saloisten raitti ja ympäristö

ARVOKAS MAISEMA-ALUE JA / TAI LUONNONYMPÄRISTÖ

3 PERINNEMAISEMA

Valtakunnallisesti merkittävät perinnebiotoopit
3.1 Kuljunmäki

B UHANALAISTEN KASVIEN ALUE

Alueella esiintyy valtakunnallisesti uhanalaisia kasvilajeja. Kohdemerkinnän läheisyydessä tapahtuvasta maankäytöstä on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

B upossarpio - *Alisma wahlenbergii*
D ruijanesikko - *Primula nutans* var. *jokelae*
E pohjannoidanlukko - *Botrychium boreale*
H keltakynsimö - *Draba nemorosa* var. *leiocharpa*
J suikeanoidanlukko - *Botrychium lanceolatum*
K sammakonleinikki - *Ranunculus reptabundus*
L ketokatkerö - *Gentiana campestris*
M suomentähntimö - *Stellaria fennica*
N suolaerä - *Salicornia europaea*
O otalehtivita - *Potamogeton friesii*
P vesihilpi - *Catabrosa aquatica*

KULTTUURIHISTORIALLISESTI MERKITTÄVÄ TIE.

Pohjanmaan rantatien tiejakso, jolla on säilynyt jossain määrin vanhan tien piirteitä. Suunnittelussa tulee tukea tien linjauksen, sen tasauksen sekä maisemallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä.

Rantatie kohtalaisesti säilynyt.

Rantatien piirteitä jossain määrin säilynyt.

ka KAUPUNKIARKEOLOGISESTI MERKITTÄVÄ ALUE

Alueella sijaitsee muinaismuistolain rauhoittamia kaupunkiarkeologisia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Maankäyttösuunnitelmista ja rakennushankkeista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

lus LUONTOARVOJEN SEURANTAKOHDE.

Alueen maankäytöstä on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

KOHDEMERKINNÄT:

1 MUINAISMUISTOKOHDE

Kiinteä muinaisjäännös, joka on rauhoitettu muinaismuistolain nojalla. Alueen maankäytöstä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Suluissa oleva numerointi viittaa "Pohjois-Pohjanmaan kiinteät muinaisjäännökset" inventointi-raportissa käytettyyn numerointiin.

- 1.1 Kiihi (26)
- 1.2 Kirkkoluoto (27)

2 SUOJELUKOHDE

Kohde, joilla on valtakunnallista merkittävyyttä. Rakennusten purkaminen on kielletty ja ympäristö säilytettävä, kunnes rakennussuojelu on ratkaistu.


Suluissa oleva numerointi viittaa "Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohde" inventointi-raportissa käytettyyn numerointiin.

- 2.1 Rantakatu ja Myhrbergin puisto (2)
- 2.2 Pekkatori (vk) (3)
- 2.3 Brahenkatu (4)
- 2.4 Cortenkatu (5)
- 2.5 Saaristokatu (6)
- 2.6 Reiponkatu, vanha Raahe (7)
- 2.7 Raahen kirkko (vk) (8)
- 2.8 Kirkkokellanti, Kirkkopuisto (9)
- 2.9 "Jaaskojin lähde", Reiponkatun Katinhännässä (10)
- 2.10 Raahen museo, Rantatori (vk) (11)
- 2.11 Ruiskuhuone ja museon varasto (12)
- 2.12 Raatihuone (vk) (14)
- 2.13 Entinen Lybeckerin kotiteollisuuskoulu, Reiponkatu 35 (15)
- 2.15 Rouvasväen lastenkoti, Palokunnank. 23 (17)
- 2.16 Härkätori, Sovionkatu-Laivurinkatu (18)
- 2.17 Entinen Yhdyspankin toimitalo, Koulukatu 17, Kirkkokatu 20 (19)
- 2.18 Pelastusarmeijan talo, Koulukatu 13, (20)
- 2.19 Jugend-talo, k. 57/1 (21)
- 2.20 Keskuskoulu, Lukiokatu 1 (22)
- 2.21 Raahen rautatieasema (vk) (23)
- 2.22 Raahen Porvari- ja Kauppakoulu, Merikatu 2, Fellmanin puistokatu 1 (24)
- 2.23 Asuintalo, Merikatu 6 (25)
- 2.24 Kruunumakasiini, Merikatu 10 (26)
- 2.25 Raahen musiikkiopiston musiikkileikkikoulu, Merikatu 18 (27)
- 2.26 Ruona Oyn rakennukset ja puisto (28)
- 2.27 Gellmanin sairaala (29)
- 2.28 Entinen seminaari, Rantakatu 7 (vk) (30)
- 2.29 Kylmäniemen kalaranta (35)
- 2.30 Öömin sotilastorppa, Junnilanmäki (vk) (37)
- 2.31 Fredrik Gabriel Hedbergin syntymäkoti, Junnilanmäki (38)
- 2.32 Renkaan talo, Luotsinkatu 2 (39)
- 2.34 Entinen Ratakartijan talo, Lapaluodontie (41)
- 2.35 Iso-Kraaselin luotsiasema ja pooki (42)
- 2.36 Kirkko ja tapuli, Saloinen (44)
- 2.37 Vanha pappila, Saloinen (vk) (45)
- 2.38 Juusolanmäki, Saloinen (vk) (46)
- 2.39 Myllymäki, Saloinen (47)
- 2.40 Entinen Myllymäen koulu, Saloinen (48)
- 2.41 Raahe

- 2.42 Pattijoen kirkko (vk) (1)
- 2.43 Pattijoen rantamaisema ja kiviholvisilta, Pattijoki kk (vk) (2)
- 2.44 Ingertilä ja Pihlajaniemi, Pattijoki kk (4)

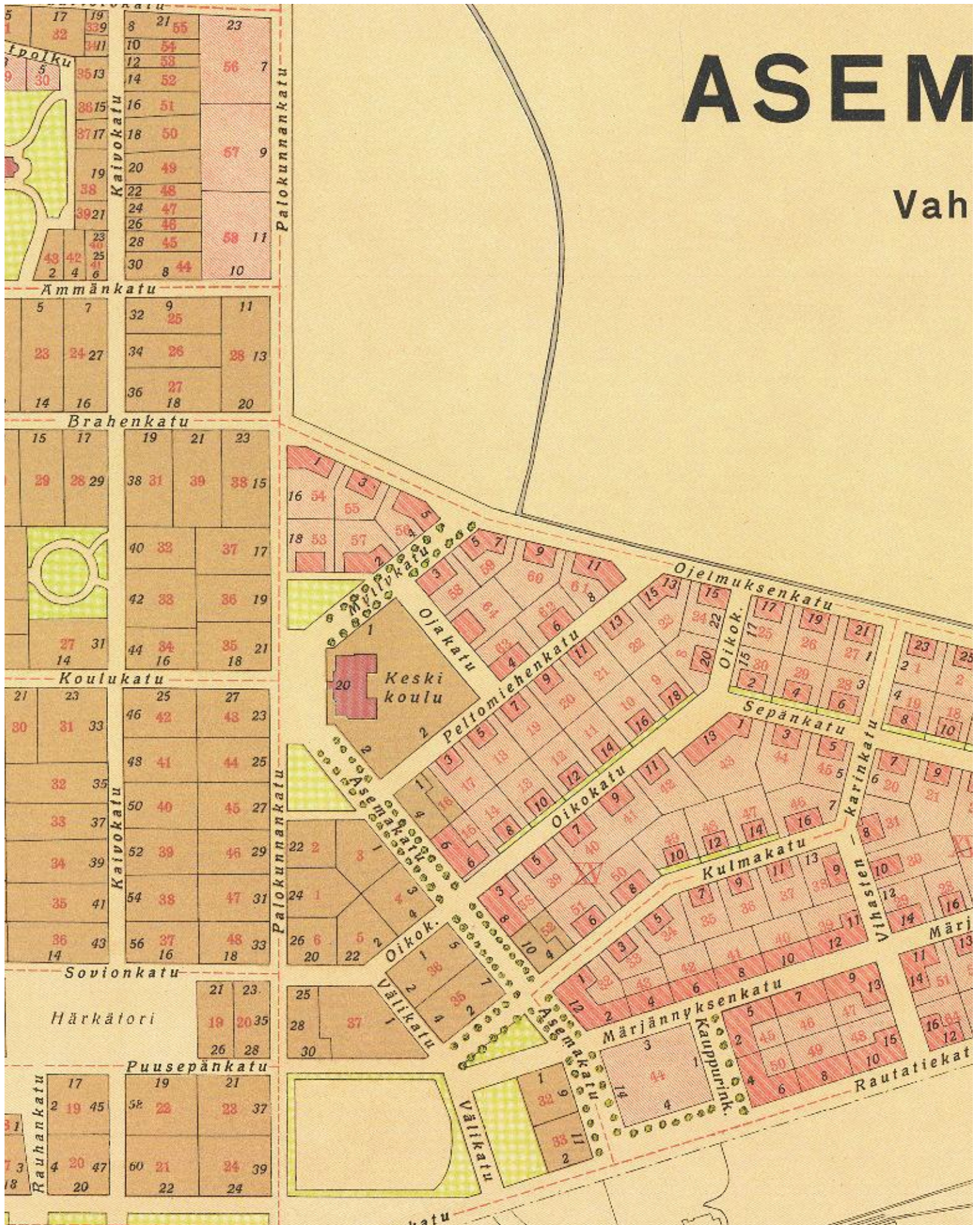
Oikaisuluonteiset korjaukset 21.2.2007

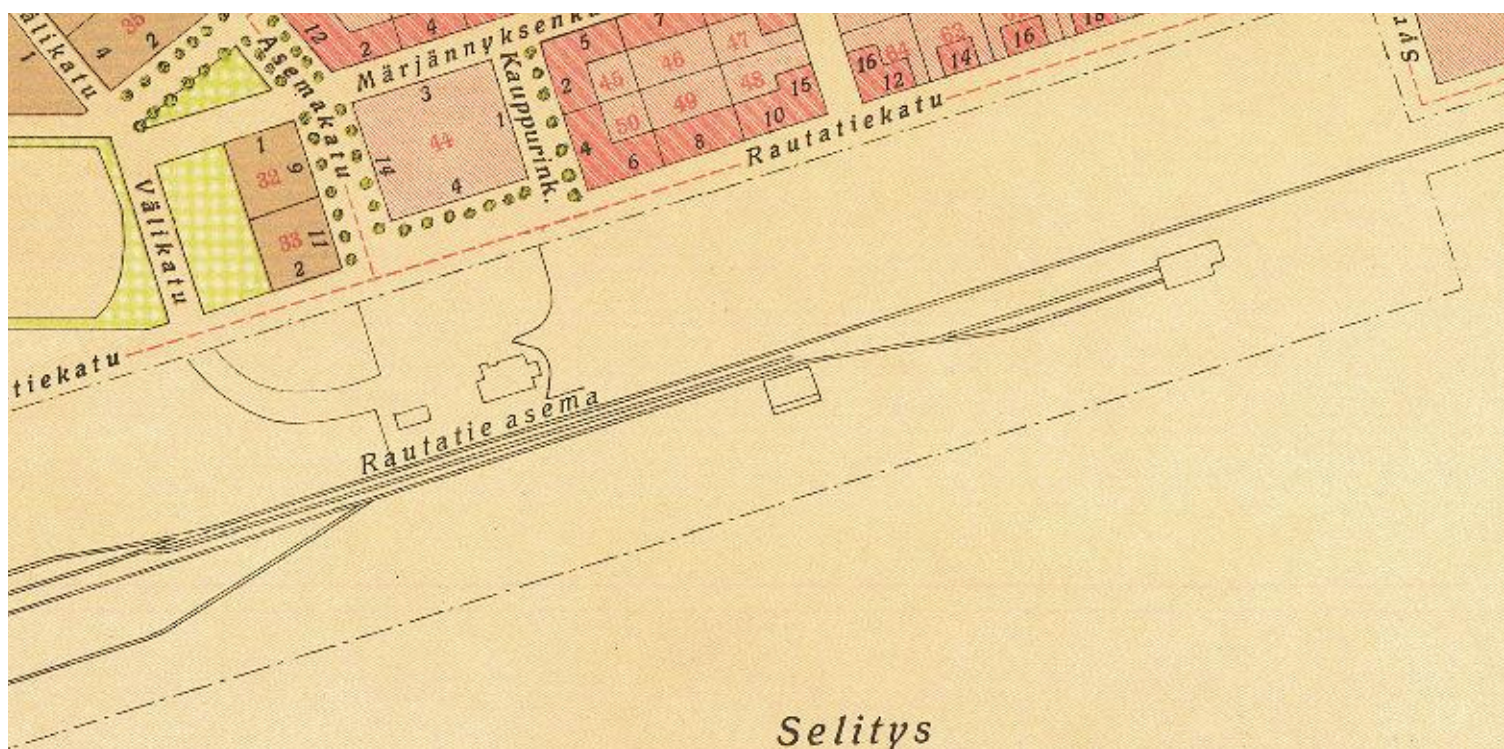
Pohjakartta © Maanmittauslaitos 2005, PPOH/9/05

TEKNINEN KESKUS				
		RAAHEN KAUPUNKI		
Alueen nimi ja suunnitelma		Mittakaava		
RAAHE 2030		1:10000		
Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava				
2. Luonnon ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat kohteet		Paiväys 10.11.2006		
Kaavan numero	Arkistot.	CADtunnus	Suunnittelija	Piirtäjä
			SUUNNITTELUKESKUS OY	
			Esko Puijola, arkkitehti	Eija Saari /AMU
Maankäytön suunnittelu- toimikunta	Kaupunginhallitus	Kaupunginvaltuusto	Allekirjoitus	
10.11.2006	21.2.2007	27.11.2006 19.3.2007 § 118	11.4.2007 § 20	Kaavoituspäällikkö Kaija Seppänen
KAAVOITUS		Ruskatie 1 www.raahe.fi	92140 Pattijoki	Puhelin (08) 439 3111 Faksi (08) 439 3161

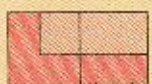
ASEM

Vah

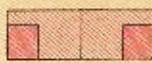




Selitys



Asuintontteja useampikerroksisia rakennuksia varten.



Asuintontteja enint. 2 kerroksisia rakennuksia varten.



Rakennusraja.



Istutettava etupiha.



Yleisiä rakennuksia



Tehdasalueita

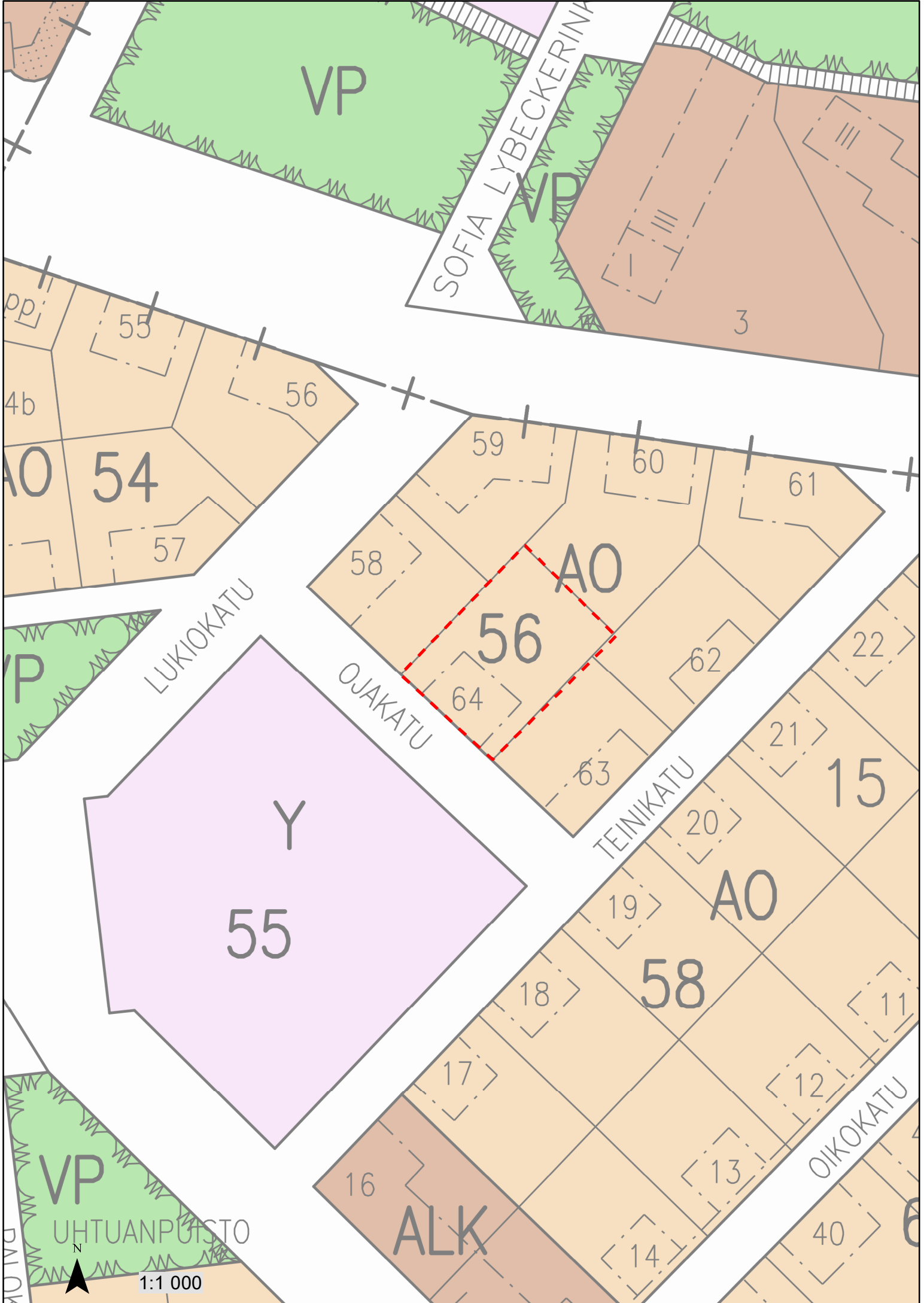
ittakaava

200

300

400 m

1:3000



VP

SOFIA LYBECKERINKA

VP

3

pp

55

56

4b

A0

54

59

60

61

57

58

A0

56

62

22

VP

LUKIOKATU

OJAKATU

64

63

TEINIKATU

21

15

Y

55

20

A0

58

18

19

17

12

11

VP
UHTUANPUISTO

16

ALK

14

13

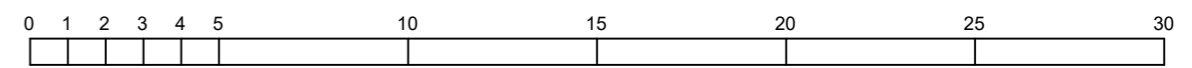
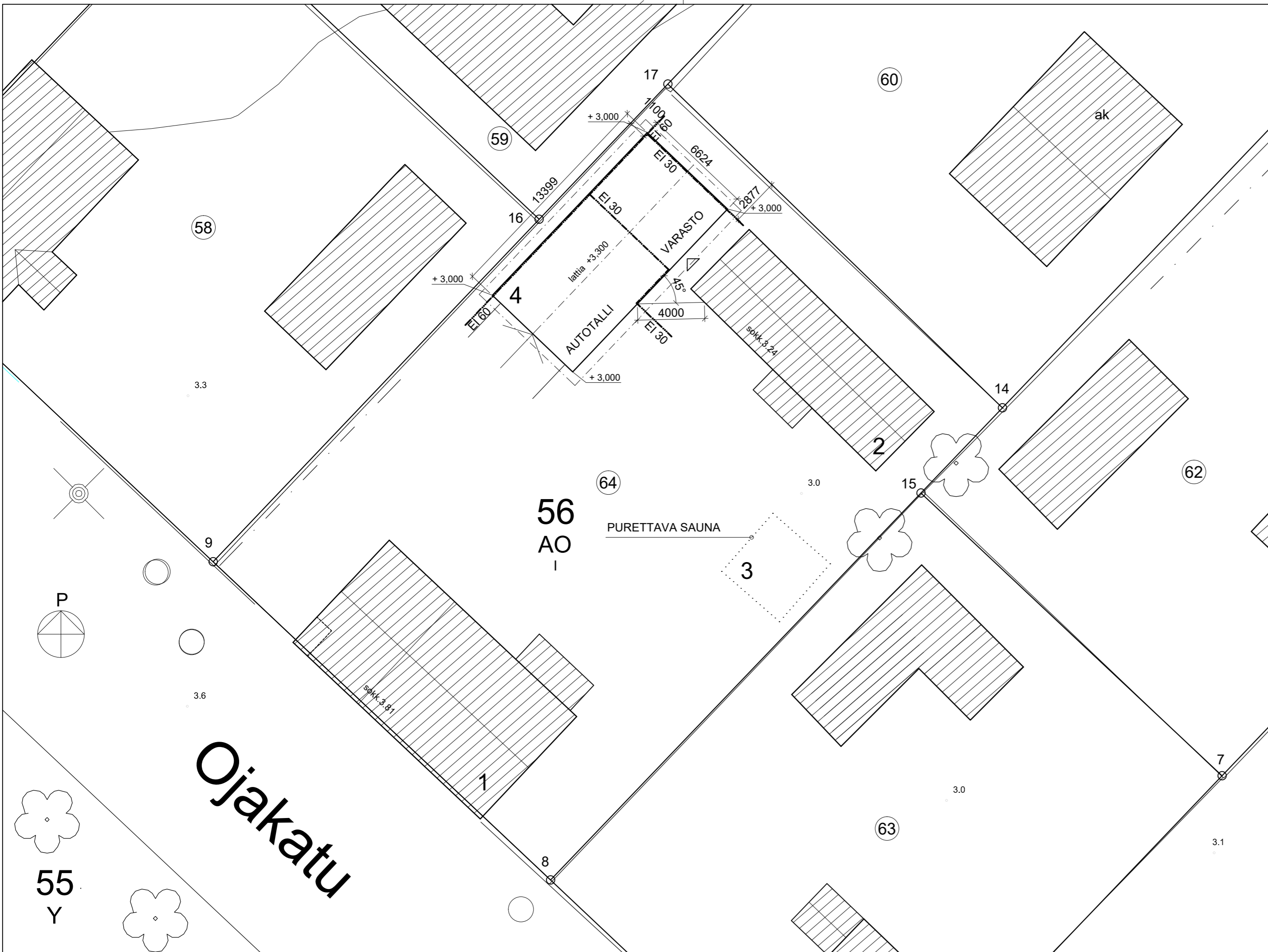
40

OIKOKATU

PAIKK



1:1 000



KORKEUSJÄRJESTELMÄ N2000

KERROSALALASKELMA

SALLITTU RAKENNUSOIKEUS	1/3 x 1085 m ² = 361,7 kem ²
KÄYTETTYRAKENNUSOIKEUS - PURETTAVA SAUNA 3	
RAKENNUS 1	182,0 kem ²
RAKENNUS 2	82,0 kem ²
UUSI TALOUSRAKENNUS 4	89,0 kem ²
KÄYTETTY KERROSALA YHTEENSÄ	353,0 kem²

UUDEN TALOUSRAKENNUKSEN TILAVUUS 312 m³

Rakennuksen paloluokka: P3
 Lämmitystapa: Kaukolämpö.
 LVI-liittymät: Rakennukset liitetään yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon.

Kaupunginosa/Kylä	Kortteli/Tila	Tontti/Rno	Viranomaisten merkintöjä
15.	56	64	
Rakennuksen numero/Rakennusten numerot/Rakennustunnus/Rakennustunnukset			
4			
Rakennustoimenpide	Piirustuslaji	Juokseva no	
UUDISRAKENNUS	PÄÄPIIRUSTUS	1 (2)	
Suunnittelukohteen nimi ja osoite	Piirustuksen sisältö	Mittakaava	
TALOUSRAKENNUS O J A K A T U 2 OJAKATU 2 02100 RAAHE	ASEMAPIIRROS	1:200	
ARKKITEHTITOIMISTO MATTIVEIKKO SALO OY BRAHENKATU 8 PUH 040 540 3332	Työnumero	Piirustuksen tunnus	Muutos
92100 RAAHE toimisto@saloark.fi	46397	1	-
Mattiveikko Salo, Arkkitehti SAFA, rek. ARK/296 FISE V+	Suunnitteluala	Tiedosto	
<i>Mattiveikko Salo</i>		ARK	
4.4.2022			

YP

- muovipinnoitettu muotopeltikate
- ruodelaudoitus 32 x 100 mm k 400 mm räystäällä umpilaudoitus
- tuuletusväli korokerimat 50 x 50 mm kattotuolien kohdalla
- aluskate
- tuulettuva ullakkotila
- naularistikot rakennesuunnitelman mukaan
- tuulensuoja 1,2 m leveällä kaistalla
- lämmöneriste puhallusvilla 200 mm
- ilmansulkupaperi teipatuin saumoin
- kipsikuitulevy 13 mm / autotallissa 2 x 13 mm
- kattopintakäsittely

US

- kipsikuitulevy 13 mm / EI 60 kipsikuitulevy 2 x 13 mm
- ilmansulkupaperi teipatuin saumoin
- pystyrunko 198 x 48 + mineraalivilla
- tuulensuojakipsilevy 9
- pystykoolaus 22 x 100 k 600
- ulkoverhouslauta UTV 28 x 122 mm

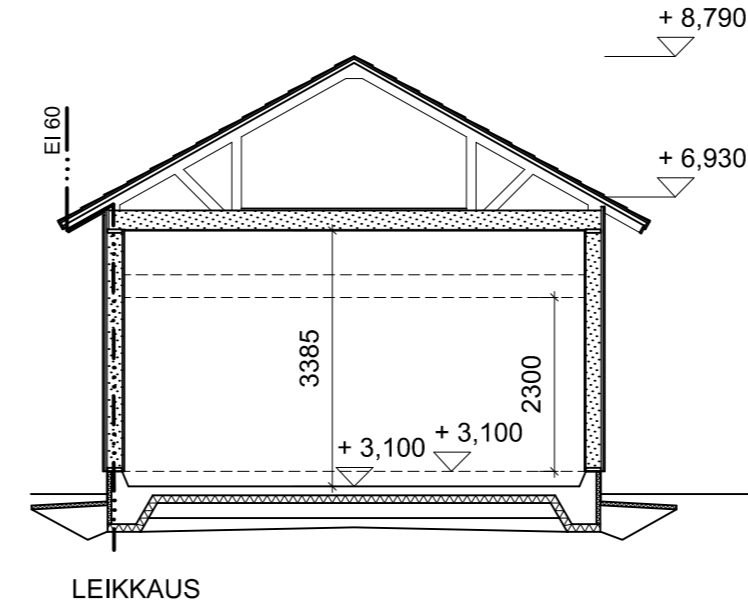
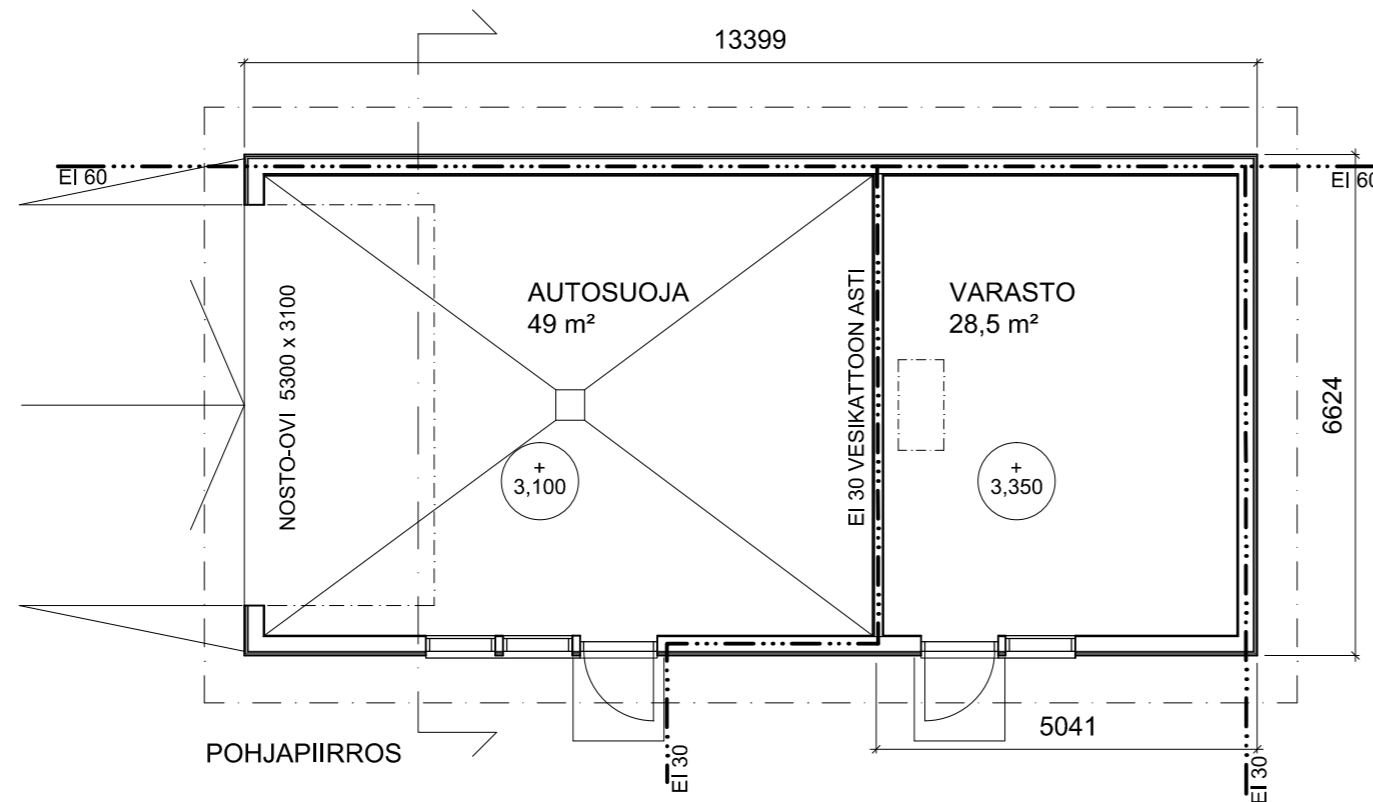
AP 1

- lattianpäällyste / autotallissa pintakäsittely
- teräsbetoni-laatta BY45 luokka A-4-30 80 / 120
- eristys esim. FF§§ Floor 100
- tiivistetty routimaton hiekkatäyttö > 200
- suodatinkangas
- alustan täyttö / kapillaarikatko Ø 8 ... 16
- kaivamaton pohjamaa

KERROSALA 89,0 m²
 HUONEISTOALA 77,5 m²
 TILAVUUS 312 m³

PALOLUOKKA P3

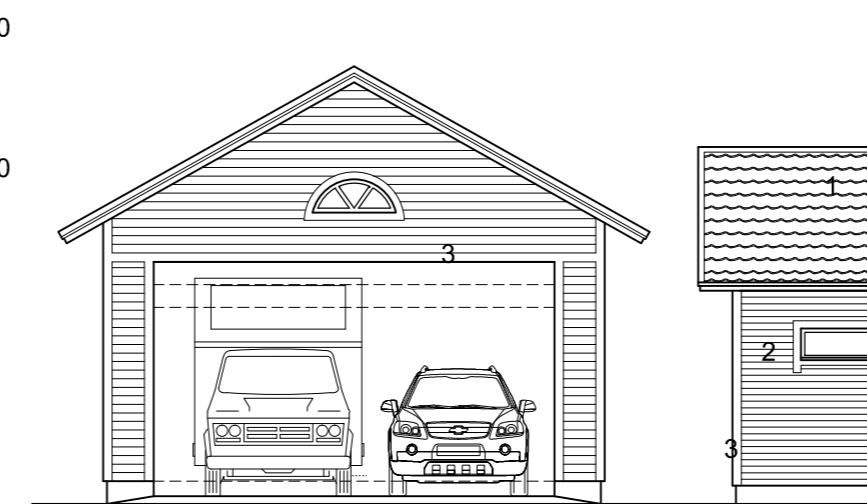
- MUOVIPINNOITETTU MUOTPELTIKATE, TUMMA HARMAA RR23
- RÄYSTÄS, RÄYSTÄSKOURUT, SYÖKSYTORVET, NURKKA- JA VUORILAUDAT, PEITTOMAALATTU VALKOINEN
- VAAKAPANELI UTV, PEITTOMAALATTU VAALEANKELTAINEN
- PUUALUMIINI-IKKUNA, POLTTOMAALATTU VALKOINEN RAL 9010
- ULKO-OVET, NOSTO-OVI, POLTTOMAALATTU SINIHARMAA RAL 5014
- SOKKELI, PEITTOMAALATTU TUMMAN RUSKEA TIKKURILA L487



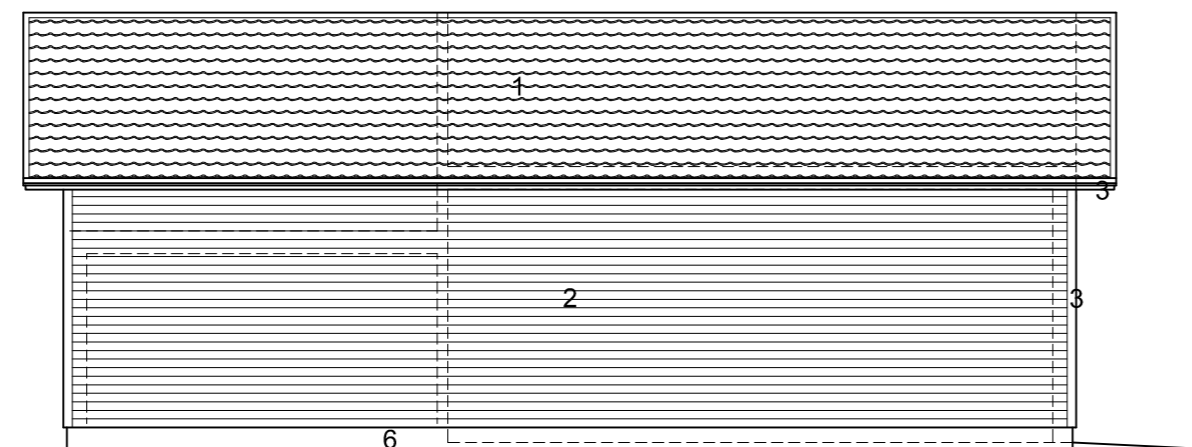
LEIKKAUS



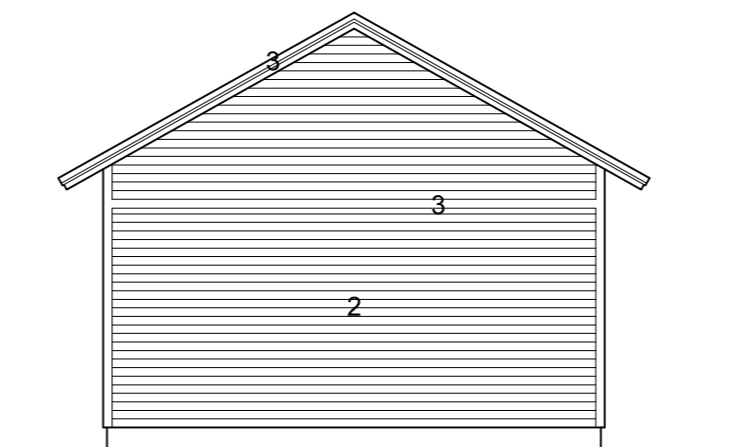
KAAKKOON



LOUNAASEEN



LUOTEeseen



KOILLISEEN

Kaupunginosa/Kylä	Kortteli/Tila	Tontti/Rno	Viranomaisten merkintöjä
15.	56	64	
Rakennuksen numero/Rakennusten numerot/Rakennustunnus/Rakennustunnukset			
4			
Rakennustoimenpide	Piirustuslaji	Juokseva no	
UUDISRAKENNUS	PÄÄPIIRUSTUS	2 (2)	
Suunnitelukohteen nimi ja osoite	Piirustuksen sisältö	Mittakaava	
TALOUSRAKENNUS OJAKATU 2	POHJAPIIRROS	1:100	
OJAKATU 2	LEIKKAUS		
02100 RAAHE	JULKISIVUT		
ARKKITEHTITOIMISTO MATTIVEIKKO SALO OY	Työnumero	Piirustuksen tunnus	Muutos
BRAHENKATU 8	92100 RAAHE	46397	2
PUH 040 540 3332	toimisto@saloark.fi		-
Mattiveikko Salo, Arkkitehti SAFA, rek. ARK/296 FISE V+	Suunnitteluala	Tiedosto	
<i>Mattiveikko Salo</i>		ARK	
	4.4.2022		