

Viite: Pyydetty kaavallinen lausunto (LP-678-2022-00146)

Kaavallinen lausunto

Osoitteessa Sovionkatu 1 (678-6-621-1) haetaan poikkeamista julkisen rakennuksen merkittävää laajentamista varten.

Raahen seurakunta on keskittämässä toimintaansa kirkkoherranviraston ja kerhotoiminnan sekä juhlatilaisuuksien ja muiden kokoontumisten osalta osoitteeseen Sovionkatu 1. Kyseisessä korttelissa sijaitsee nk. entinen oikeustalo, jonka alkuperäinen käyttötarkoitus on päätynyt. Jotta seurakunnan toiminta voidaan kaikessa laajuudessaan sijoittaa aiotusti kyseiselle tontille, edellyttää se laajamittaista lisärakentamista.

Kaavalliset perustiedot

Maakuntakaava

Kohteen aluetta koskee maakuntakaavassa (maakuntahallitus 5.11.2018, lainvoima 17.1.2022) kohdemerkintä C-2, joka on *alueellinen keskustatoimintojen alue*. Merkinnällä osoitetaan maakunnan alueellisten keskustusten ydinalue, johon sijoittuu esimerkiksi keskustahakuisia palveluja. Kohdemerkinnällä osoitetun keskustatoimintojen alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden. Muiden muassa Raahen keskustatoimintojen aluetta tulee kehittää maakunnan alueellisena kaupan pääkeskuksena. Keskustatoimintojen alueiden kehittämisessä on kiinnitettävä huomiota alueen kaupallisen palvelutarjonnan vahvistamiseen, palveluiden saavutettavuuteen ja keskustatoimintojen alueen hallittuun laajentamiseen.

Kohteen aluetta koskee lisäksi aluemerkinä *matkailun vetovoima-alue / matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue* (mv-6, Meri-Raahe), joka on ympäristöarvojen, matkailun ja virkistyksen kannalta valtakunnallisesti ja kansainvälisesti merkittäviä aluekokonaisuus. Meri-Raahen alueen kehittäminen perustuu saariston luonnonympäristön ja vanhan puukaupungin kulttuuriympäristön arvoihin sekä vetovoimaiseen kaupunkikulttuuriin.

Yleiskaava

Alueella on voimassa *Raahe 2030, Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava* (KV 11.4.2007 § 20), jossa kohde sijoittuu keskustatoimintojen alueelle, pääkeskus (C). Alue varataan yleiskaavassa Raahen kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten muun muassa julkisille palveluille.

Lisäksi asemakaavoituksella tulee luoda viihtyisiä kaupunkitiloja, kehittää nykyistä kaupunkikuvaa ja parantaa ympäristön laatua. Aluetta koskee lisäksi yleiskaavassa osoitettu tiivistämis- ja eheyttämistarve. Tiivistämisen ja eheyttämisen tapa ratkaistaan paikkakohtaisesti kunkin alueen luontaisista lähtökohdista. Kohde on yleiskaavaan merkityn kokoojakadun varrella.

Alueella rakentamista ohjaava asemakaava ei kohteen osalta ole ristiriidassa yleiskaavan kanssa.

Asemakaava

Kohde on asemakaavan *Oikeustalon tontin asemakaavan muutos* (Akm 150) alueella. Ympäristökeskus on vahvistanut kaavan 29.4.1998 (KV hyv. 18.3.1998).

Sovionkatu 1 on osoitettu asemakaavassa merkinnällä Y yleisten rakennusten korttelialueena. Tontille sallittu enin rakennusoikeus on 1750 k-m². Kaava edellyttää, että tontille tulee osoittaa autopaikkoja yksi rakennuksen 70 kerrosalaneliömetriä kohti. Suurin sallittu päärakennusten kerroskorkeus on III Rantakadun varren rakennusalalla, I Laivurinkadun varren rakennusalalla ja II niihin liittyvällä rakennusalalla. Rantakadun varren rakennusalalla rakennuksen harja on rakennettava kadun suuntaisesti. Tontille on osoitettu maanpinnan likimääräiset korkeusasemat piha-alueelle +2.90 ja pysäköintialueelle +2.20.

Voimassa olevassa asemakaavassa on annettu erityisiä määräyksiä. Rakentamattoman I-kerroksisen rakennuksen rakennusalan kadunpuoleiseen reunaan tulee istuttaa puurivi, ja rakennusalan kadunpuoleinen reuna rajata aidalla tai muurilla, jossa on aukotusta, säleikköjä ja tarvittaessa kevyt katos tai pergola. Rakentamaton III-kerroksisen rakennuksen rakennusala tulee pinnoittaa sisään-tulo pihaan rinnastettavalla tavalla tai aidata ja hoitaa viheralueena.

Poikkeamiseen liittyvä ennakkoneuvonta

Asiassa on pidetty ennakkoneuvontapalaveri 15.3.2022. Palaverissa olivat läsnä hakijan edustajat (Raahen seurakunta ja kohdetta suunnitteleva konsultti), rakennusvalvonta ja kaavoitus. Palaverissa kaupunki edellytti poikkeamisluvan hakemista, koska rakentaminen poikkeaa merkittävästi voimassa olevasta asemakaavasta. Hakija täydentää hakemuksen perusteluita erityisesti pysäköinnin järjestämistarpeiden kuvauksen sekä pysäköinnin toteutumisen osalta.

Seurakunta on täydentänyt hakemustaan pysäköintitarpeen arvioimiseksi käyttötilatarkasteluilla (liitteet 7 ja 8)

Poikkeamislupahakemus

Poikkeamista haetaan rakennusalueen rajasta sekä pysäköintimitoituksesta.

Naapurien kuuleminen

Naapureiden osalta huomautuksia ei hankkeeseen ollut jätetty 2.5.2022 mennessä. Kuuleminen päättyi 3.5.2022.

Kaavallinen lausunto haettuun poikkeamiseen

Tontin rakennusoikeus on yhteensä 1750 km², joka ei tule ylittymään laajennuksen myötä. Tontilla on tällä hetkellä toteutunut 1309 km² ja laajennusosan pinta-ala on 369 km².

Lisärakentaminen ylittää rakennusalueen rajan tontin itä- ja pohjoisivulla yhteensä noin 239 m² osalta, itäsivun julkisivun jäädessä noin seitsemän metrin päähän tontin reunasta.

Pohjoisosassa lisärakentaminen rajautuu Sovionkadusta 1,5-2,5 metrin päähän. Katutila rajataan tontin sisäisistä kulkureiteistä luonnonkivimuurilla. Lisärakentaminen muodostaa yhdessä olemassa olevan rakennuksen ja uudisosan kanssa Sovionkadun varteen sisäpihamaisen näkymän, joka nousee katutasen yläpuolelle. Poikkeaminen rakennusalueesta ei mukaan vaikeuta piha-alueen käyttöä eikä se aiheuta haittaa katuliikenteen järjestämiselle.

Laajennusosan julkisivu on pintamateriaaleiltaan sekä massoitteiltaan vaihteleva ja kuvastaa selkeästi tulevan rakennuksen luonnetta sakraalirakennuksena. Laajennusosa erottuu selkeästi jo rakentuneesta oikeustalon rakennuksesta rajaten tontille sisäpihan, joka rikastaa kaupunkikuvaa. Julkisivumateriaalit ovat kuparipelti, lasi sekä puurimaverhous.

Pysäköinti

Korttelin pysäköintimääritys on 1 ap/70m². Laajennuksen jälkeen tulisi korttelissa osoittaa pysäköintipaikka 23 autolle. Tontille ei kuitenkaan ole mahdollista sijoittaa enempää kuin 17 autopaikkaa.

Laajennusosan yhteensä 369 km² :sta noin 213 km² on sakraalitilaa, käyttö painottuu ilta- ja viikonloppu käyttöön erilaisissa juhlatilaisuuksissa ja kokoontumisissa.

Rakentuvasta pinta-alasta voidaan arvioida pysäköintitarvetta kasvattavaksi, pääkäyttötilaksi yhteensä 1218 km² (toimistotilat, kokoontumistilat, wc-tilat sekä keittiöt), jonka pysäköintitarve olisi 17,4 autopaikkaa tontilla. Pysäköintitarvetta eivät sen sijaan lisää varastot, pukuhuoneet, käytävät, tuulikaapit eivätkä väestönsuoja- ja muut tekniset tilat (liite 7).

Hakija on selventänyt pysäköintitarvettaan liitteessä 8 ”Käyttötilatarkastelu”. Tarkastelusta käy ilmi tulevan toiminnan luonne ja tilojen käyttöaste. Arkipäivisin tontille osoitettavat 17 autopaikkaa riittävät työntekijöiden sekä asiakkaiden pysäköintitarpeeseen.

Sakraalitilan käytössä on iltaisin ja viikonloppuisin tontilla olevat 17 autopaikkaa, jotka hakija arvioi riittävän noin 50 hengen tilaisuuksiin. Tätä suurempien tilaisuuksien pysäköinnin järjestämisestä seurakunta neuvottelee Raahen kaupungin kanssa.

Kaavoituksen näkemys rakennusluvasta/poikkeamisesta

Haetut poikkeamiset rakennusalueen rajan ja pysäköintimäärityksen suhteen eivät aiheuta haittaa kaavoitukselle tai kaavan toteuttamiselle, eivätkä alueiden käytön muulle järjestämiselle; vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavutta-

mista; eivätkä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakentaminen ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta kaupunkiympäristössä merkittäviä ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Katson että edellytykset poikkeamiselle maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n estämättä alla esitetyin ehdoin ovat olemassa.

Täytettävät ehdot

Ennen rakennusluvan myöntämistä tulee hakijan ja Raahen kaupungin välillä sopia ilta- ja viikonlopputilaisuuksien pysäköinnin järjestämisestä vuoropysäköintinä lähialueella.

Perustelut

Laajennusosat sijoittuvat rakennusalueen rajan ulkopuolelle täydentäen kortteliin sisäpihamaisten ja kaupunkikuvallisesti katutilaa rikastavan elementin. Laajennuksen jälkeen julkisivu jää noin seitsemän metrin päähän tontin itäisivusta ja tontin pohjoissivulla tontin sisäiset kulkureitit on rajattu julkisesta katutilasta korotuksella sekä luonnonkivimuurilla. Julkisivumateriaalit ovat laadukkaat ja parantavat kaupunkiarkkitehtuuria kaupungin kirjaston, veistospuiston sekä Raatihuoneen läheisyydessä. Laajennusosa rajaa Sovionkadun katutilaa veistospuistoa vastapäätä, mikä parantaa katunäkymän mittakaavaa. Rakennushankkeen vaikutukset kaupunkitilaan ovat positiiviset.

Viereisessä korttelissa 21, on voimassa Rautatalon tontin asemakaavamuutos (Akm 234), jossa pysäköintimitoitus perustuu tilojen käyttötarkoituksen mukaiselle pysäköintimitoitukselle ja on rajattu koskemaan asuinkerrosneliömetrejä. Tontin omistajien yhdenvertaisen kohtelun ja suunnitellun toiminnan luonteen vuoksi on perusteltua arvioida oikeustalon kortteliin muodostuvaa pysäköintitarvetta niin ikään tilojen käyttötarkoituksen mukaan (Liite 7 ja 8). Lisäksi hakija on neuvottelemassa Raahen kaupungin kanssa ilta- ja viikonlopputilaisuuksien vuoropysäköinnistä. Pysäköintimitoituksesta poikkeaminen on perusteltua ja hyväksyttävissä lausunnossa esitetyin ehdoin.

RAAHEN KAUPUNKI,
Kaavoitus

Kaavoituspäällikkö
Anu Syrjäpalo

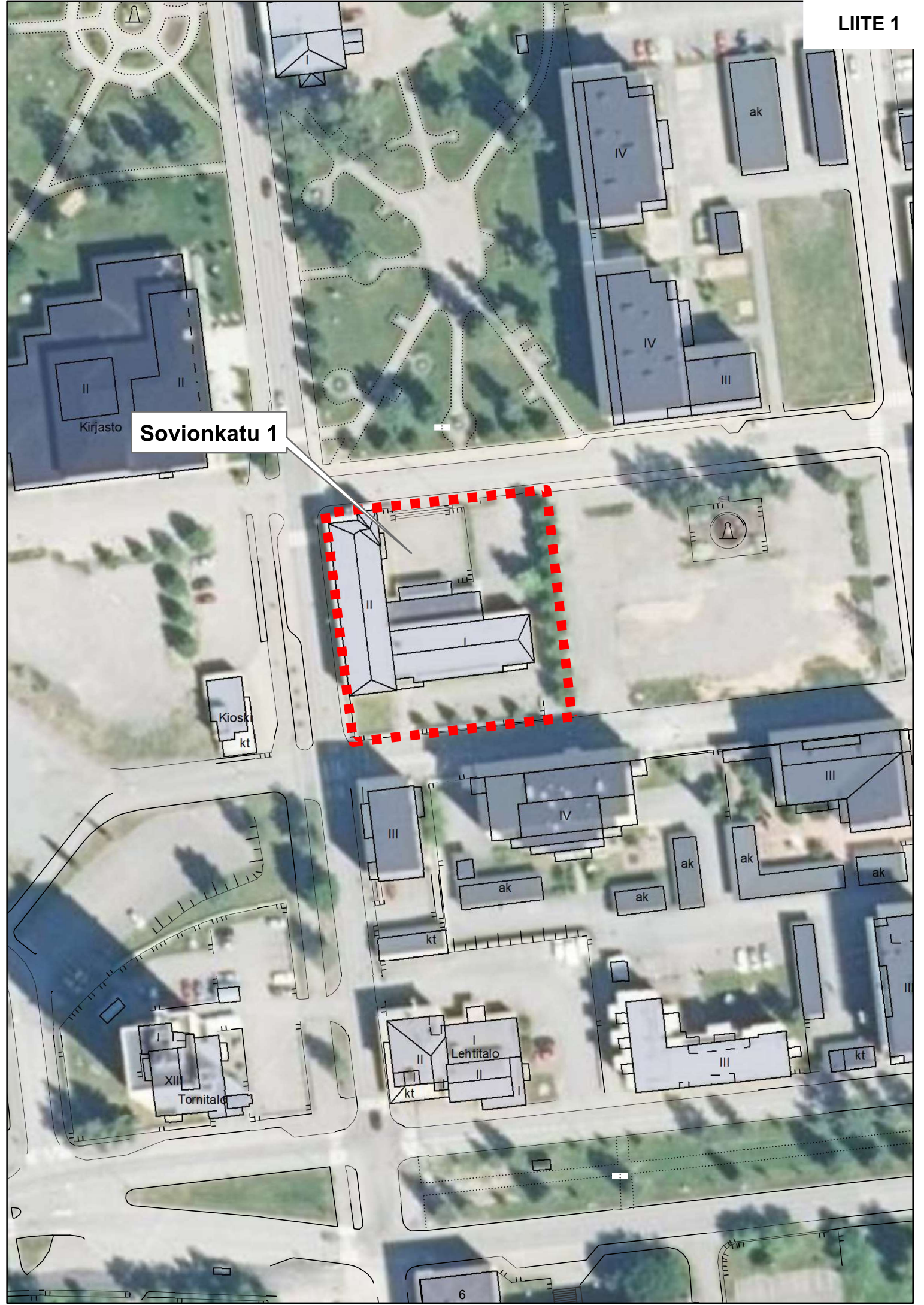
Liitteet

Liite 1: Ilmakuva

Liite 2: Ote yleiskaavasta

(Raaha 2030, Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava)

- Liite 3: Ote asemakaavasta (Akm 150)
- Liite 4: Ote ajantasa-asemakaavasta
- Liite 5: Asemapiirustus
- Liite 6: Julkisivut
- Liite 7: Raahen seurakuntakeskus, käyttöalat 28.3.2022
- Liite 8: Käyttötilatarkastelu



Sovionkatu 1

Kirjasto

Kiosk
kt

Lehtitalo

Tornitalo

6

YLEISKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

1. ALUEIDEN KÄYTTÖTARKOITUKSET

AK	KERROSTALOVALTAINEN ASUNTOALUE. Alue varataan pääasiassa asuinkestoalueille. Alueelle saa sijoittaa myös asuinpienaloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.
AP	PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE. Alue varataan pääasiassa pientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille sekä pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Lisärakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista.
AP-t	TIIVIS PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE. Alue varataan pääasiassa asuinpienaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille sekä kerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Asemakaavoituksella tulee edistää matalaa kaupunkimaista rakentamista sekä laadukasta asuinympäristöä. Lisärakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista.
C	KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE, PÄÄKESKUS. Alue varataan Raahan kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille ja hallinnolle, keskustaan soveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen 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 kerrostaloväliselle 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.
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 työpaikkatoiminnoille, 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 terminaali tiloja.
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 satamatoiminnoille ja niihin liittyvälle varastoinnille. Lisäksi alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita tiloja, kuten toimisto- ja terminaali tiloja.
V	VIRKISTYSALUE. 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 sallittua 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 sallittua urheilu- ja virkistyskäyttöä palveleva rakentaminen.
RA	LOMA- ASUNTOALUE. Ranta-alueella olevan rakennuspaikan rakennusoikeus on 150 kerrosnelometriä. Loma-asunnon pinta-ala saa olla enintään 80 kerrosnelometriä.
LT	YLEISEN TIEN ALUE.
LTA	TAVARALIIKENTEEN TERMINAALI-ALUE.
LTA/T	TERMINAALI/ TEOLLISUUSALUE. Alueen sisäinen maankäyttö ratkaistaan asemakaavoituksella.
LR	RAUTATEILIIKENTEEN 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 laitoksille 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 kotoalue. Alueella saa suorittaa toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen perinnemaiseman suojelun 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 maisemakuvan 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.
mk	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:

- TAVOITTEELLINEN YHDYSKUNTARAKENNE, LIIKENNEVERKKO JA VIRKISTYSALUEET**
- 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. Laatukäytävävyyhyke 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 LÄHSUOJA-ALUE. Alue on vedenottamon lähsuoja-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.
	LIIKKENEPALVELUKOHDE.
	Väلتie / kantatie.
	Seututie / pääkatu.
	Yhdystie / kokoojakatu.
	Yhdystie, kulkuoikeus rajoitettu.
	Rautatie.
	Joukkoliikenteen kehittämiskäytävä tai yhteystarve.
	Virkistysreitit.
	Yhdyskuntarakenteen mahdollinen laajenemisalue. Alueen rakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista.
	Mekuntorjuntatarve.
	Alueen tiivistämisehdyttämistarve. 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.

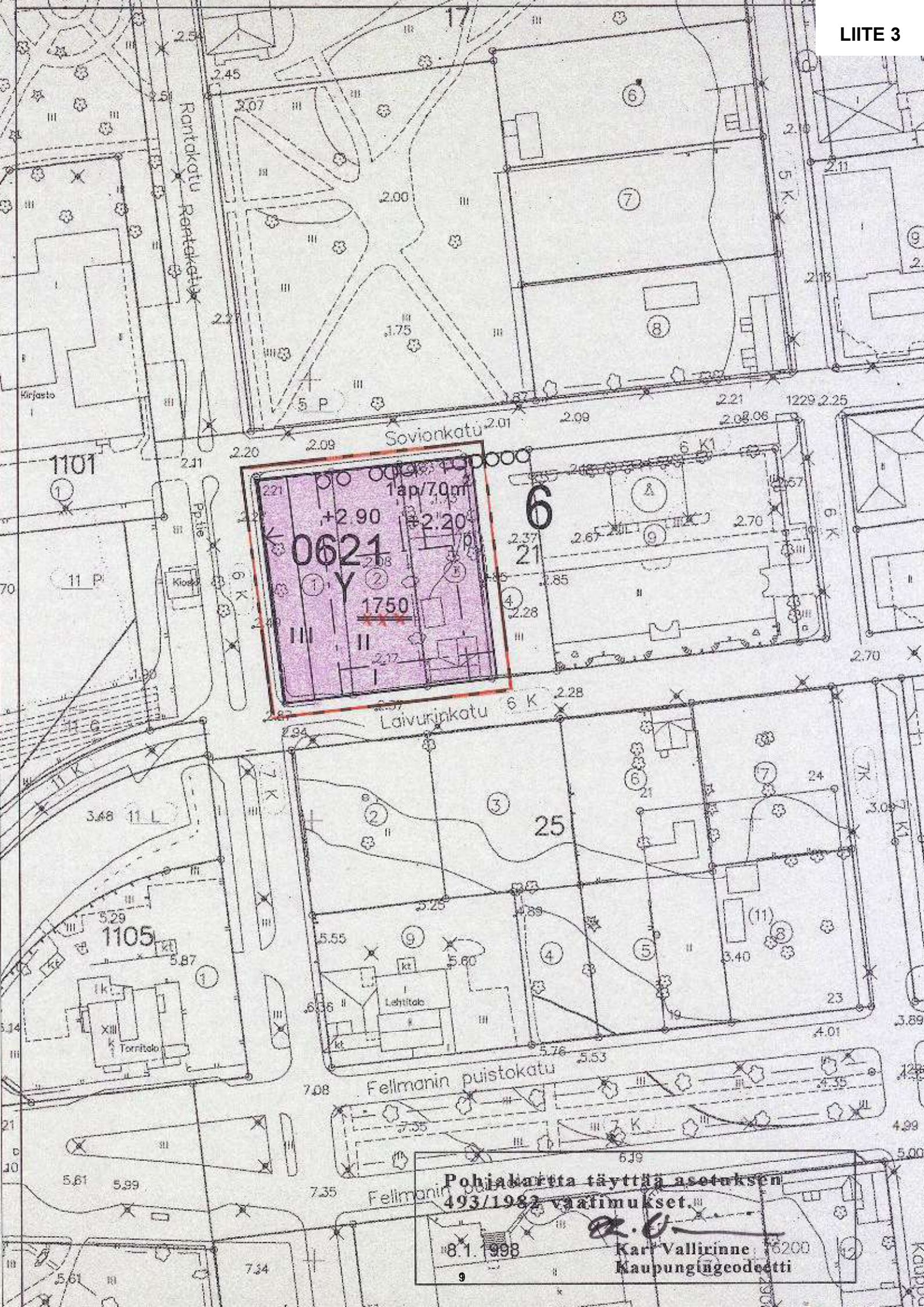
YLEISKAAVAMÄÄRÄYKSET ASEMAKAAVAN ULKOPOULISILLA ALUEILLA:

- Maa- ja metsätalouden rakennukset on sijoitettava rakennuspaikalle pääsääntöisesti perinteiseen tapaan pihapiirin ympärille maisemaan sopeutuvasti. Rakennettaessa metsän ja pellon vaihtelumuvisyöhykkeelle on pidettävä huoli siitä, että maisemallisesti arvokas metsänreuna säilyy ehyenä.
- Uudisrakentamisen tulee mittaasuhteiltaan, muodoiltaan, 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 sovitaa ympäristönsä erityisestimaisemallisesti arvokkaille alueilla.
- Liikenteen melua suojaaminen tulee selvittää tapauskohtaisesti kunkin hankkeen yhteydessä.

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			
1. Tavoitteellinen yhdyskuntarakenne, liikenneverkko ja virkistysalueet		Päiväys 10.11.2006	
Kaavan numero	Arkistot.	CADtunnus	Suunnittelija SUUNNITTELUKESKUS OY
			Esko Pujola, arkkitehti
			Piirtäjä Eija Saari
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	Puhelin (08) 439 3111
		92140 Pattijoki	Faksi (08) 439 3161



Pohjakaartta täyttää asetuksen
493/1982 vaatimukset.

8.1.1998

Kari Vallirinne
Kaupungingeodeetti

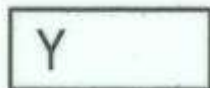
ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

6. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 21 VANHOJA TONTTEJA 1-3
JA OSAA TONTISTA 4 SEKÄ KATUALUETTA.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

6. KAUPUNGINOSAN KORTTELISTA 0621 OSA.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



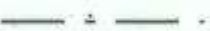
Yleisten rakennusten korttelialue.



3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.



Ohjeellinen eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

6

Kaupunginosan numero.

0621

Korttelin numero.

1750

Tontilla oleva arabialainen luku osoittaa tontille rakennettavaksi sallitun enimmäiskerrosalan neliömetreinä.

III

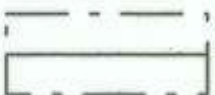
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+2.90

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



Rakennusala.

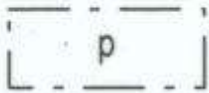


Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

○ ○ ○ ○ Istutettava puurivi.



Pysäköimispaikka.

1ap/70m²

Merkintä osoittaa kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

ERITYISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ:

Rakentamattoman I-kerroksisen rakennuksen rakennusalan kadunpuoleiseen reunaan tulee istuttaa puurivi ja rakennusalan kadunpuoleinen reuna rajata aidalla tai muurilla, jossa on aukotusta, säleikköjä ja tarvittaessa kevyt katos tai pergola.

Rakentamaton III-kerroksisen rakennuksen rakennusala tulee pinnoittaa sisääntulopihaan rinnastettavalla tavalla tai aidata ja hoitaa viheralueena.

RAAHEN KAUPUNKI

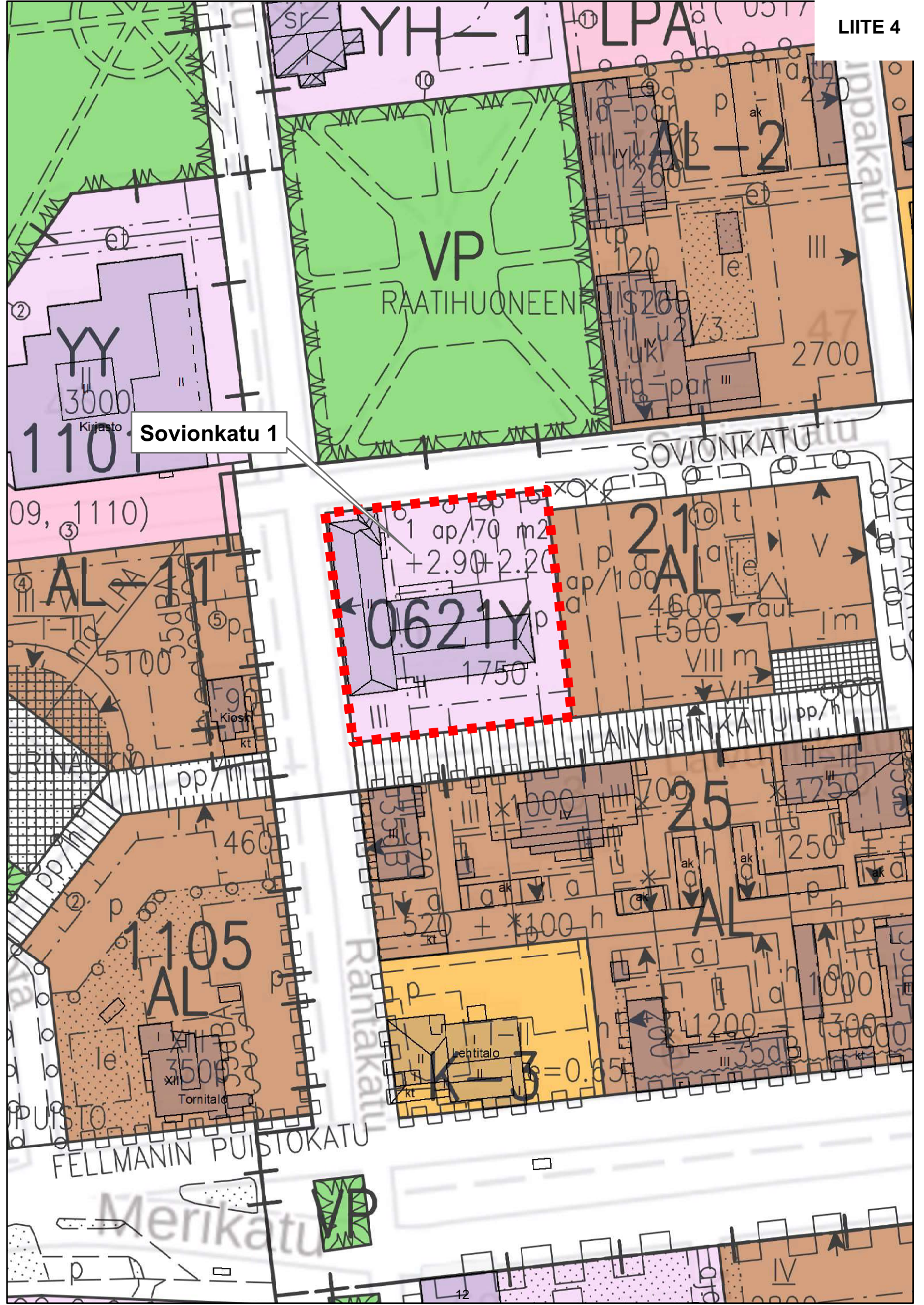
Alueen nimi ja suunnitelma

Mittakaava

OIKEUSTALON TONTIN ASEMAKAAVAN MUUTOS

1:1000

Kaavan numero Akm 150	Arkistotunnus R 1-2	CADtunnus ACAD R14	Piirt. Airi Lassila	TEKNINEN PALVELUKESKUS KAAVOITUS JA SUUNNITTELU RANTAKATU 48 92100 RAAHE PUH 08-29921 FAX 08-2992522	
Suunn. Hilkka Aaltonen Pauli Runtti		Tark.		Palvays 26.2.1998	Allekirj. <i>Hilkka Aaltonen</i> Kaupunkiparkkintehd.
Hyväksymispvm Kv. hyv. 18.3.1998			Vahvistamispvm Ymp. keskus vahv. 29.4.1998		



Sovionkatu 1

0621Y
1 ap/70 m2
+ 2.90+2.20
1750

VP
RAATHUONEEN

AL-2

AL-11

AL-25

AL-105
Tornitalo

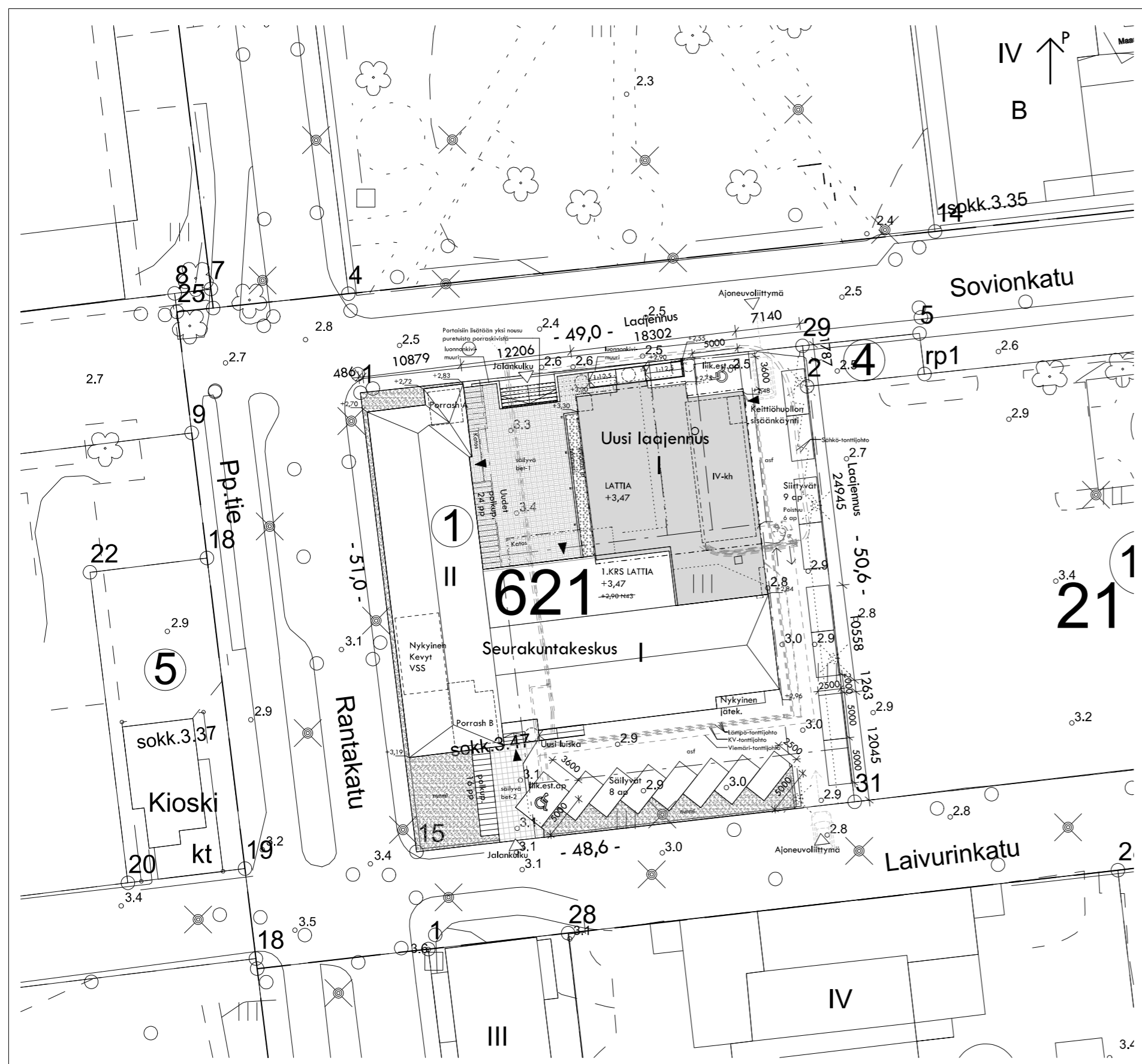
K-3
lehtitalo

Fellmanin Puistokatu

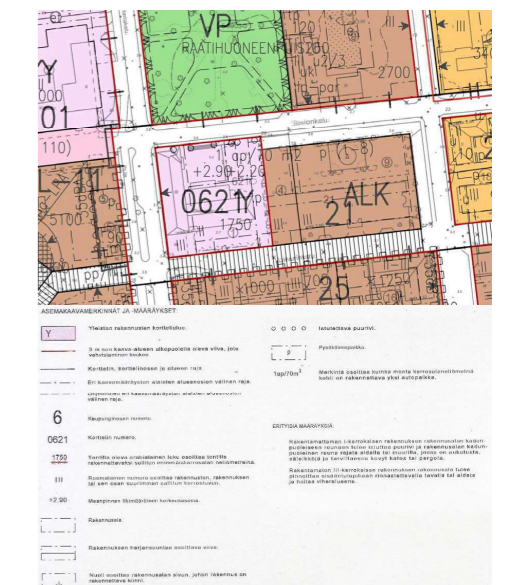
Märikatu

Sovionkatu

Lainurinkatu



- MERKINNÄT**
- Asfaltti
 - Sisäpinnan säilyvä betonikiveys
 - Takaripian säilyvä betonikiveys
 - Nurmikko
 - Kiviallas
 - Maapinnan suunniteltu uusi korko
 - Oleva korko
 - LATTIA +3,47
 - Sadevesikalvo ja kiven korko
 - Hulevesirtilä ja -kouru
 - Oleva katuvälisin
 - Purettava katuvälisin
 - Pollarivälisin



KINTEISTÖ/TONTTITIEDOT:
KINTEISTÖTUNNUS: 678-6-621-1
LAJUUUSTIEDOT:
TONNIT: 2480 m²
RAKENNUSOIKEUS: 1750 m²

	OLEVA RAKENNUS:	LAAJENNUS:	YHTEENSÄ:
KERROSALA (US-250mm):	1263 kem ²	363,2 kem ²	1626,2 kem ²
KERROSALA:	1309 kem ²	369 kem ²	1678 kem ²
BRUITTOTALA:	1383 brm ²	478,1 brm ²	1861,1 brm ²
RAKENNUSILMÄTILAVUUS:	5334 m ³	2496 m ³	7830 m ³
LÄMMIN ILMÄTILAVUUS:	5227 m ³	2240 m ³	7467 m ³
HUONEISTOTALA:	1150 m ²	328,5 m ²	1478,5 m ²

KÄYTTÖALAT (kem²): 1218,3 m²
PÄÄKÄYTTÖTILAT: (TOKKOTILAT, KOKOONTUMISILAT, WC-TILAT, KEBITSI)
 418 m²
APU-ILAT: (VARASTOT, KUKKIHUONEET, KÄYVÄT, TUOKA-KAATIT, TEKNISET TILAT)
 41,7 m²
TEKNISET TILAT ULLAKOLLA: 138 m²

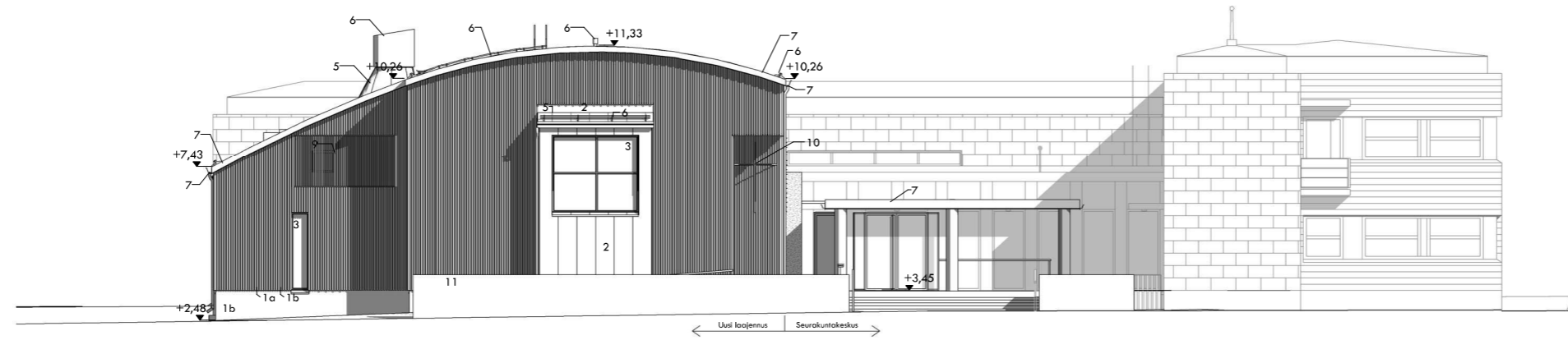
AUTOPAIKKAVAATIMUS: 17 ap (1 ap/70 m²) (Pääkäyttötilat 1218,3 m²/70 m² = 17,4)
AUTOPAIKAT NYKYISIN: 23 ap
AUTOPAIKAT LAAJENNUKSEN JÄLKEEN: 17 ap
POLKUPYÖRÄPAIKAT SUUNNITELMISSA: YHTEENSÄ: 40 pp

RAKENNUKSEN PALOLUOKKA: P1
PELASTAJUUMINEN: ULOSKÄYTTÄVIÄ PITKIN ULKO-OVIEN KAULTA SAVUNPOISTO;
 SALUSSA ETÄÄVÄTTÄVÄN IKKUNAN KAULTA. (1200x1000mm) IV-KONEHUONEESTA HUOLTO-OVIEN KAULTA.
JÄTEHUOLTO (NYKYINEN JÄTEKATOS):
 Polttokelpoinen/seka 2kpl
 Kartongi 1kpl
 Paperi 1kpl
 Bio 1kpl
 Metallit 1kpl
 Lasi 1kpl

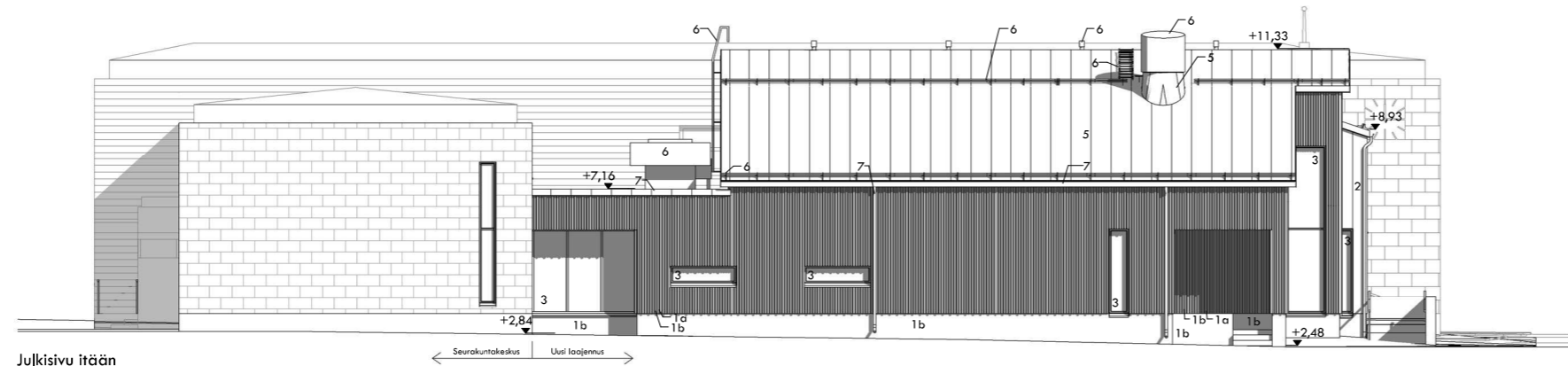
RAKENNUS VARUSTETAAN KONEELLISELLÄ TUULO- JA POISTOLAMPAIHUOLLA, JOSSA LÄMMÖNTALTEENOTTO.
 RAKENNUS LIITETÄÄN KAUPUNGIN VESIJOHTO- JA VIEMÄRVERKOSTOIHIN
 PÄÄLÄMMÖNLÄHDE: RAKENNUS LIITETÄÄN KAUKO-LÄMPÖVERKKOON.

RAAHEN SEURAKUNTAKESKUS

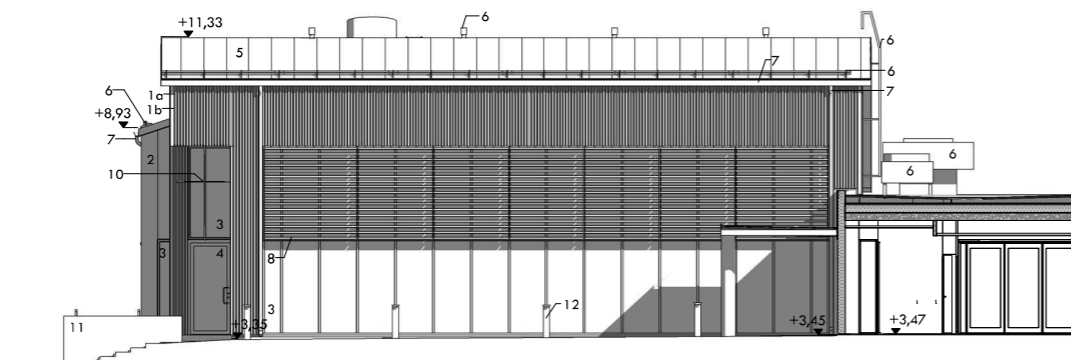
Rakennus / Rak.	Korkeus / m	Tuuli / km/h	Viimeisin muutos
Raahen	621	1	
Rakennusmuoto	Uudisrakennus / Laajennus	Piirustus	Järjestö numero
Rakennus nimi / Rakennusnumero / Rakennus / Rakennusnumero		PAAPUURUSTUS	
Rakennusohje	RAAHEN SEURAKUNTAKESKUS	Piirustuksen nimi	mittakaava
Sovionkatu 1, 92100 Raahen		Asemapiirros	1/200
Suostuneen ohjeistuksen nimi, vuosi ja päiväys	Teppo	Työnumero	mitat
arkkitehtitoimisto (09) 350 4400	Teppo	627 100	
Teppo Arkkitehti SaFa	26.4.2022	Suostuneen ohje	ARK
		Rakennus	ARK Raahen SRKK laajennus 2022



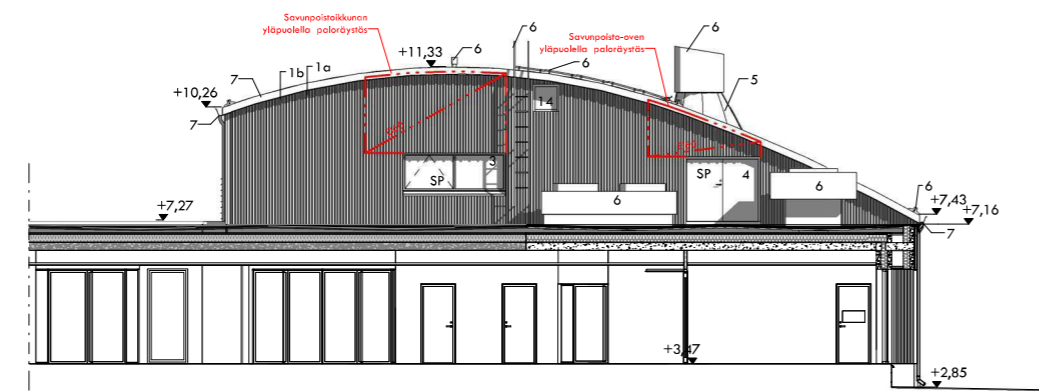
Julkisivu pohjoiseen



Julkisivu itään



Julkisivu länteen



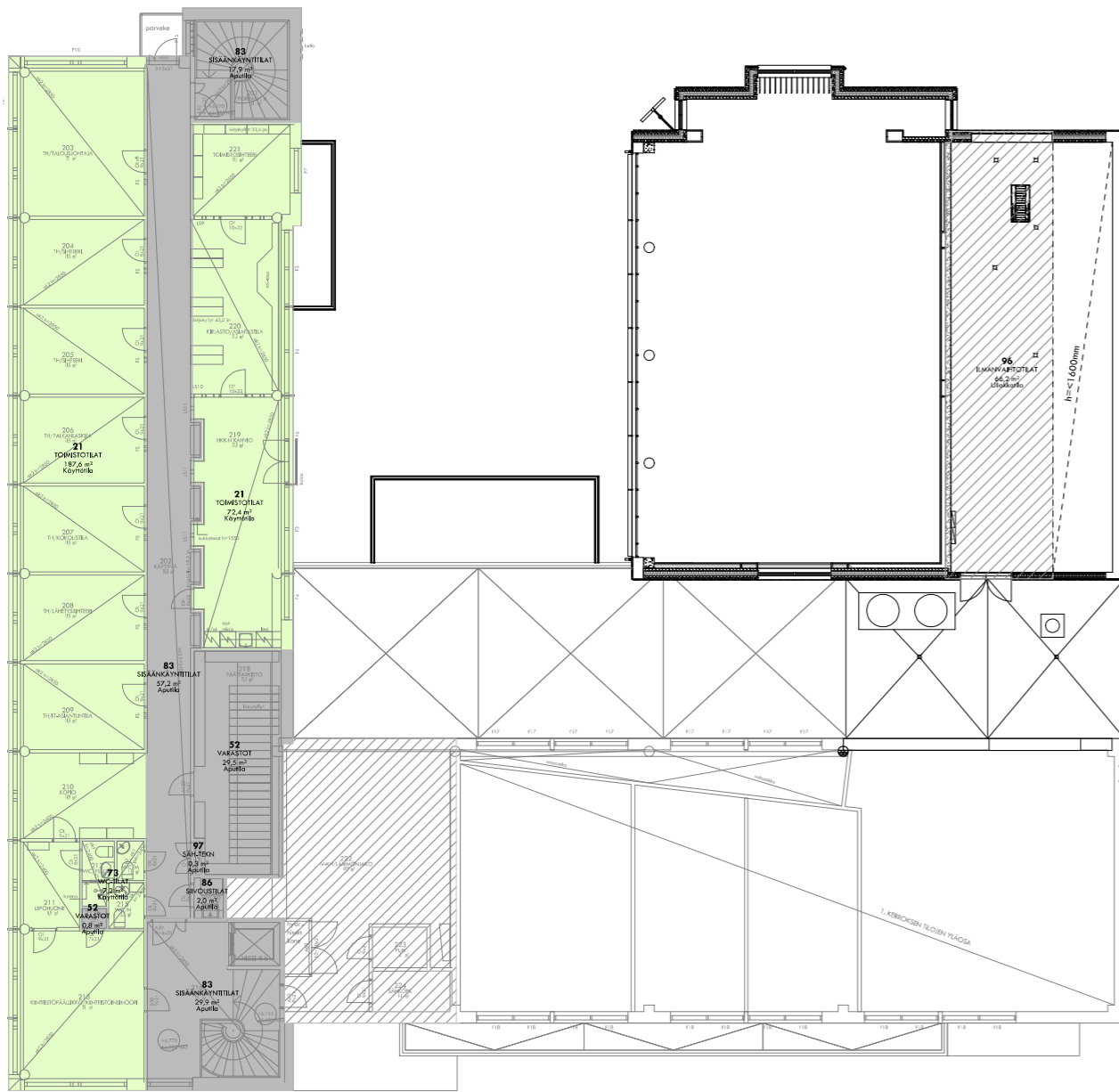
Julkisivu etelään

JULKISIVUMATERIAALIT JA SÄVYT

1. Puurimaverhottu, taustalta slammattu seinä
 - a. Puurimoitus, kivipuu, sävy:
 - b. Slammaus, sävy: RAL 7021 mustanharmaa
2. Kuparipeltiverhous, sävy: Nordic Green Traditional
3. Laajennuksen ikkunat:
 - a. Ikkuna, sävy: RAL 6021 haalea vihreä
 - b. Vesipelti, sävy: RAL 6021 haalea vihreä
4. Ulko-ovi, sävy: RAL 6021 haalea vihreä
5. Kuparipeltikate, sävy: Nordic Green Traditional
6. Kattovaruste, sävy: RAL 6021 haalea vihreä
7. Vesikaton sadevesijärjestelmä, kupari, sävy: Nordic Green Traditional
8. Aurinkosuojasäleikkö, alumiini, sävy: RAL 6021 haalea vihreä
9. IV-säleikkö, sävy: RAL 6021 haalea vihreä
10. Ristiaihe, sävy: RAL 6021 haalea vihreä
11. Luonnonkivimuuri
12. Pollarivalaisin, sävy: RAL 6021 haalea vihreä
13. Seurakuntakeskuksen uudet ikkunat
 - a. Ikkuna, sävy RAL 9003 valkoinen
 - b. Vesipelti, sävy RAL 9003 valkoinen
14. Luukku vesikaton ullakotilaan, sävy: RAL 6021 haalea vihreä

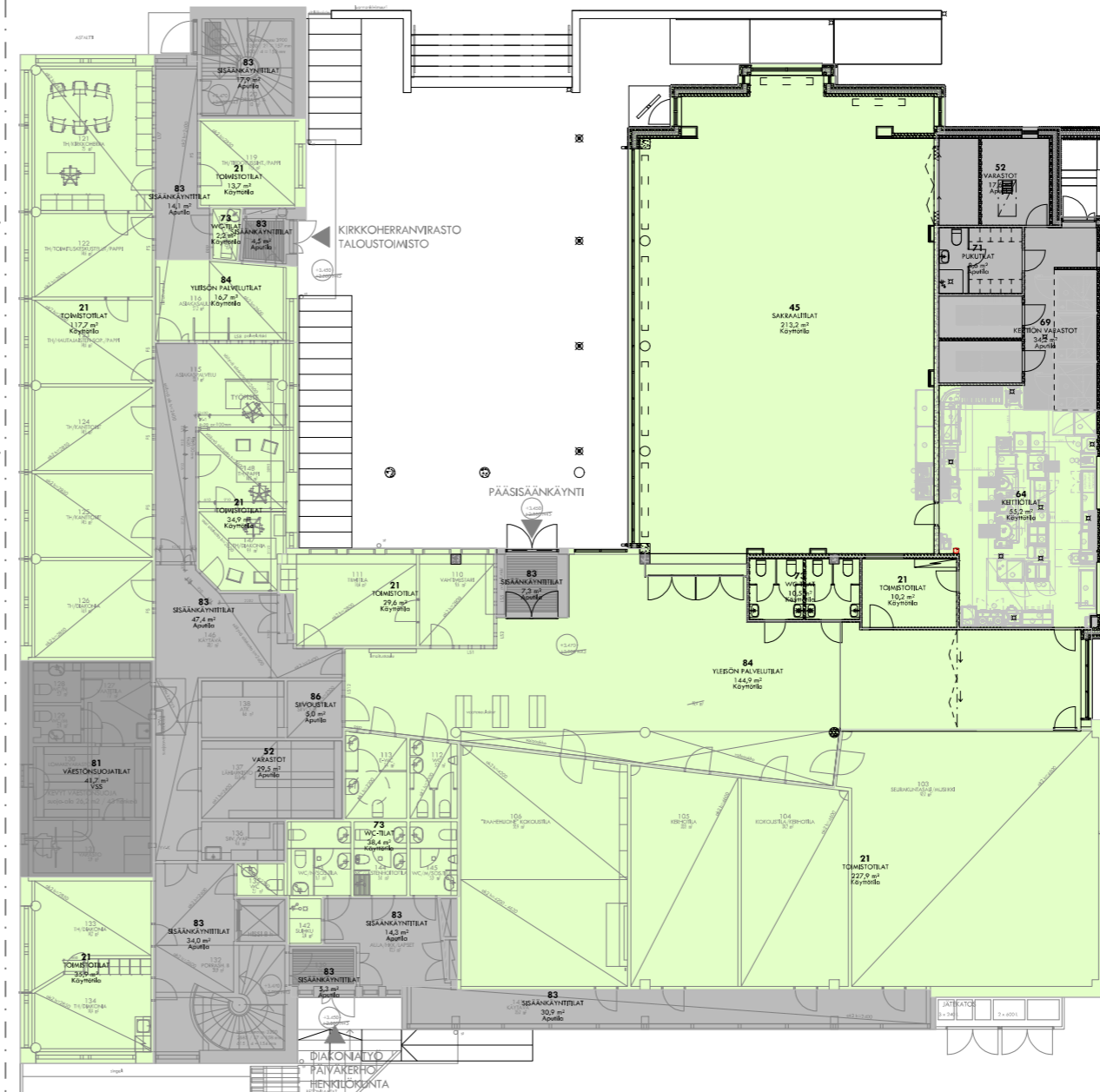
RAAHEN SEURAKUNTAKESKUS

Kaupunginosa / Kyla Raahе	Kortti / Tila 621	Tontti / Riva 1	Viranomaisen merkintä
Rakennuslupamenetelmä Uudisrakennus / Laajennus	Pääsuunnitelma		Julkaisun numero
Rakennuksen numero / Rakennuksen numerot / Rakennusnumero / Rakennusnumerot	Pääpiirustus		
Rakennusohje RAAHEN SEURAKUNTAKESKUS Sovionkatu 1, 92100 Raahе	Pääsuunnitelman sisältö Julkisivupiirustukset		mittakaava 1:100
Suunnittelijan yhteystiedot, yritys, osoite ja puhelinnumero Teppo arkkitehtitoimisto toimisto(a)teppo.fi (09) 536 4400 Muumelatu 10 80100 OULU	Työnumero 627	Pääsuunnitelman numero 105	muutos
Yhteistyökumppanin nimi, osoite, puhelinnumero ja päiväys Teppo Arkkitehti Safa 26.4.2022	Suunnittelija ARK	Tiedosto ARK Raahen SRKK laajennus 2022	



2. krs 1 : 100

	PÄÄKÄYTTÖTILAT (TOIMISTOTILAT, KOKOONTUMISTILAT, WC-TILAT, KEITTIÖT)	267,2 m ²
	APUTILAT (VARASTOT, PUKUHUONEET, KÄYTÄVÄT, TUULIKAAPIT, TEKNISET TILAT)	141,4 m ²
	VÄESTÖNSUOJATILAT	-
	TEKNISET TILAT (ULLAKKOTILOISSA)	138 m ²



1. krs 1 : 100

	PÄÄKÄYTTÖTILAT (TOIMISTOTILAT, KOKOONTUMISTILAT, WC-TILAT, KEITTIÖT)	951,1 m ²
	APUTILAT (VARASTOT, PUKUHUONEET, KÄYTÄVÄT, TUULIKAAPIT, TEKNISET TILAT)	276,6 m ²
	VÄESTÖNSUOJATILAT	41,7 m ²
	TEKNISET TILAT (ULLAKKOTILOISSA)	-

YHTEENSÄ:

	PÄÄKÄYTTÖTILAT (TOIMISTOTILAT, KOKOONTUMISTILAT, WC-TILAT, KEITTIÖT)	1218,3 m ²
	APUTILAT (VARASTOT, PUKUHUONEET, KÄYTÄVÄT, TUULIKAAPIT, TEKNISET TILAT)	418 m ²
	VÄESTÖNSUOJATILAT	41,7 m ²
	TEKNISET TILAT (ULLAKKOTILOISSA)	138 m ²

Tunnus	Muutos	Päiväys
RAAHEN SEURAKUNTAKESKUS		
RAAHEN SEURAKUNTAKESKUS Sovionkatu 1, 92100 Raahе	KÄYTTÖALAT	1:100
ARK	627	A-101
Teppo	Juha Teppo	28.3.2022

Raahen seurakuntakeskus

Käyttötilatarkastelua

Pääkäyttötilat

- | | |
|------------------------------|----------------------|
| 1. Ensimmäisessä kerroksessa | 951,1 m ² |
| 2. Toisessa kerroksessa | 267,2 m ² |

Nämä ovat pääsuunnittelija laskelmat ja tilaaja hyväksyy ne piirustuksista laskettuna oikeiksi.

Toisen kerroksen käyttötilat ovat työpäivinä, ma – pe, kokonaan käytössä. Näissä tiloissa työskentelevät tarvitsevat autopaikan ma – pe normaalin työpäivän ajan. Iltaisin ja viikonloppuisin nämä yhdeksän autopaikka ovat iltavuorolaisten käytettävissä.

Ensimmäisen kerroksen tiloista osan käyttö jakaantuu seuraavasti:

1. Ensimmäisen kerroksen Rantakadun puoleisen siiven käyttötilat ovat ns. ”ajattomien” työntekijöiden käytössä, ja heistä keskimäärin 5 henkilöä on samanaikaisesti paikalla. Asiakaspalvelun työntekijät, vakituisesti 2 henkilöä, tarvitsevat päivisin kaksi autopaikkaa ja nämäkin ovat iltavuorolaisien käytettävissä.

Alla lueteltujen tilojen (= kokous ja kerhotilojen) käyttö on verrattu päiväkäyttöön.

- | | |
|---|------------|
| 2. Salo 103, 92,2 m ² , viikoittainen käyttö pe, käyttöaste | ka 14,28 % |
| 3. Jyry 104, 31,2 m ² , viikoittainen käyttö ma ja pe, | ka 28,5 % |
| Tämä tila on pääasiallisesti iltapäivä ja ilta käytössä | |
| 4. Tasku 105, 33,2 m ² , viikoittainen käyttö ma ja pe, | ka 28,5 % |
| Tämä tila on pääasiallisesti iltapäivä ja ilta käytössä | |
| 5. Brahe 106, 55,9 m ² , viikoittainen käyttö kolmena päivänä, | ka 42,85 % |
| 6. Iso Sali 45, 213,2 m ² , viikoittainen käyttö kolmena päivänä, | ka 42,85 % |
| 7. Yleisön palvelutilojen, 144,9 m ² , vk käyttö kolmena päivänä, | ka 42,85 % |
| 8. Ed. tilojen sos. tilojen, 48,9 m ² , vk käyttö kolmena päivänä, | ka 42,85 % |

Edellä mainituista tiloista, (619,5 m²) on käytössä päivin 229,87 → **230 m²**.

Tämä pienentää laskennallisesti autopaikkatarvetta $619,5 - 229,87 = 389,63$ m²:llä.

Arkipäiväiseen satunnaiseen pysäköintiin vapautuu $389,63 \text{ m}^2 / 70 \text{ m}^2 = 5,57 \rightarrow 6$ ap.

Asemapiirroksessa esitetyt 17 autopaikkaa riittävät päivittäiseen työntekijöiden ja asiakkaiden pysäköintitarpeeseen.

Sakraalitalan 45 (= isompi seurakuntasali) ja seurakuntasalin 103 viikonloppukäyttö on yleisimmin häiden, kastetilaisuuksien ja hautajaisten viettotilaisuuksia.

Kaikki 17 autopaikkaa ovat viikonloppuisin vapaina. Nämä paikat riittävät suuruudeltaan $17 \times 2 = 34 \rightarrow 17 \times 3 = 51$ henkilön suuruisten tilaisuuksien järjestämiseen.

Mainittua suurempien tilaisuuksien järjestämiselle seurakunta neuvottelee kaupungin edustajan kanssa vuoropysäköinti mahdollisuuden.

Raahe 30.3.2022

Toivo Partanen