

Viite: Pyydetty kaavallinen lausunto (LP-678-2022-00375)

Kaavallinen lausunto

Osoitteessa Niemeläntie 16–18 (678–413–12–40) haetaan suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamislupaa 378 m² suuruisen työpaikkarakennuksen rakentamiseksi, rakennus sisältää toimisto- ja sosiaalitiloja.

Kaavalliset perustiedot

Maakuntakaava

Alue kuuluu maakuntakaavassa teollisuustoimintojen (T) ja taajamatoimintojen (A), vaihettumisalueelle. Maakuntakaava ohjaa alueen tulevaa yleiskaavoitusta.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava (KV 11.4.2007 § 20), jossa alueelle on osoitettu aluevarausmerkintä **TY**, *teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia* ja alue varataan sellaiselle teollisuustoiminnalle, josta ei aiheudu ympäristöön kohtuutonta melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa. (LIITE 2)

Asemakaava

Alueella ei ole voimassaolevaa asemakaavaa.

Muut ennakkotiedot

Asiassa kuuleminen

Naapureiden kuuleminen on edelleen käynnissä tämän kaavallisen lausunnon määräaikana. 14.6.2022 mennessä kuulemisen yhteydessä on saatu huomautus Väylävirastolta:

”Rakentamisessa tulee ottaa huomioon, että rakennuspaikka sijaitsee rautatiemelun ja rautatiestä aiheutuvan tärinän vaikutusalueella.

Väylävirasto muistuttaa rakennusluvan käsittelijää ja hakijaa rautatieliikenteen aiheuttamista melu- ja tärinähaitoista. Lupaharkinnassa tulee kiinnittää kaikilta osin huomiota asianmukaiseen ja riittävään suojautumiseen rautatieliikenteen melulta ja tärinältä. Väylävirasto ei vastaa

juna-liikenteen rakennuksille ja rakenteille aiheuttamista melu- ja tärinähaitoista eikä osallistu niiden ehkäisemisen kustannuksiin. Mahdollisesti tarvittavat melun ja tärinän torjuntarakenteet on tehtävä rakennuspaikalle rautatiealueen ulkopuolelle hakijan toimesta ja kustannuksella.

Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun ja tärinän torjunnan kustannuksiin.”

Hankkeeseen liittyvä ennakkoneuvonta

Haettu rakentaminen ja alueella jo sijaitseva teollisuustoiminta sijoittuu asemakaavoittamattomalle teollisuusalueelle. (LIITE 1) Teollisuustoiminta on yleiskaavan mukaista kohtuutonta ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuustoimintaa.

Hakijan kanssa on neuvoteltu alueelle rakentamisesta ja ratkaisua rakennuspaikaksi on haettu yhteistyössä. Jotta aiottu rakentaminen ei aiheuta haittaa tulevalle asemakaavoitukselle on huomioitu neuvotteluissa mm. kiinteistörajat ja pääsy syntyville kiinteistöille.

Poikkeusluvan hakija on neuvotun kaltaisesti hankkinut itsellensä maa-alan, jolle rakentaminen on mahdollista niin, että asemakaavan laadinta edellytyksiä ei heikennetä. Nyt haettu rakentaminen on sovitun mukaista.

Rakennuslupahakemus

Poikkeamislupaa haetaan 378 m² suuruisen työpaikkarakennuksen rakentamiseksi, rakennus sisältää toimisto- ja sosiaalitiloja. (LIITE 4)

Kaavallinen lausunto haettuun poikkeamislupaun

Perustelut ja tulkinta

Haettu rakentaminen edellyttää suunnittelutarveharkintaa sijoittuessaan asemakaavoittamattomalle alueelle, jonka suunnittelua ohjaa voimassa-oleva yleiskaava.

Rakennusluvan myöntäminen suunnittelutarvealueelle (MRL 16§) edellyttää, että: rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta; on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Haettu rakentaminen ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen alueella eikä aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Haettu rakentaminen sijoittuu kiinteistölle, jonka pinta-ala on yhteensä 9198 neliometriä. Kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset pressuhalli (rakennus A) sekä toimisto- ja teollisuusrakennus (C) muodostavat kiinteistölle käytettyä rakennusoikeutta yhteensä 1646 k-m². Uusi rakennettava toimistorakennus (D) on laajuudeltaan 378 k-m². Muodostuva rakennusoikeus on yhteensä 2024 k-m², ja se sijoittuu 9198 neliömetrin kokoiselle kiinteistölle muodostaen rakennustehokkuudeksi $e=0.22$. (Liite 3)

Haettu rakentaminen edellyttää poikkeamista rakennusjärjestyksestä, sillä muodostuva rakennustehokkuus poikkeaa rakennusjärjestyksessä suunnittelutarvealueelle esitetystä rakennustehokkuudesta merkittävästi. Kaavoitus ei ota kantaa rakennusjärjestyksestä johtuvaan poikkeamiseen.

Suunnitellun rakentamisen pohjoispuolisilla teollisuuskiinteistöillä käytetty rakennusoikeus on $e=0.20$. (LIITE 5)

Haettu rakentaminen ei aiheuta MRL 16§:n 1 momentissa osoittamaa haittaa maankäytön suunnittelulle. Rakennusalueen lähellä on voimassa useita teollisuusalueen asemakaavoja, joilla rakennusoikeus on osoitettu asemakaavassa $e=0.3 - e=0.5$ suuruisiksi. (LIITE 6) Nyt haettu rakentaminen jää selkeästi alle tämän ja on alueen jatkosuunnittelun kannalta kohtuullinen.

Asemapiirroksessa esitetty rakennuspaikka mahdollistaa kulun sekä hakijan, että naapurin kiinteistölle, jonka myötä asemakaavoitukselle ei voida katsoa aiheutuvan vaikeutta katulinjausten osalta.

Kaavoituksen näkemys poikkeamisluparatkaisusta

Kaavoitus ei ota kantaa rakennusjärjestyksestä johtuvaan poikkeamiseen.

Haettu rakentaminen on asiasta käytyjen neuvottelujen mukaista, eikä aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakentaminen on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen kannalta (johtotiedot Raahen Energia ja Raahen Vesi 15.6.2022) sekä maisemalliselta kannalta, eikä se vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Aiottu rakentaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Puollan suunnittelutarveratkaisun myöntämistä ehdollisena.

Täytettävät ehdot

Hakijan tulee selvittää alueella sijaitsevien yhdyskuntateknisten verkostojen sijainti suhteessa aiottuun rakentamiseen ja huolehtia riittävästä suojaetäisyydestä.

Raahen kaupunki ei vastaa rakentamisen johdosta aiheutuvien yhdyskuntateknisten järjestelmien ja johtojen siirrosta tai muista järjestelyistä aiheutuvista kustannuksista.

Rakennuslupaharkinnassa tulee kiinnittää kaikilta osin huomiota asianmukaiseen ja riittävään suojautumiseen rautatieliikenteen melulta ja tärinältä. Raahen kaupunki ei vastaa junaliikenteen rakennuksille ja rakenteille aiheuttamista melu- ja tärinähaitoista eikä osallistu niiden ehkäisemisen kustannuksiin. Mahdollisesti tarvittavat melun ja tärinän torjuntarakenteet on tehtävä rakennuspaikalle rautatiealueen ulkopuolelle haki-
jan toimesta ja kustannuksella.

RAAHEN KAUPUNKI,
Kaavoitus

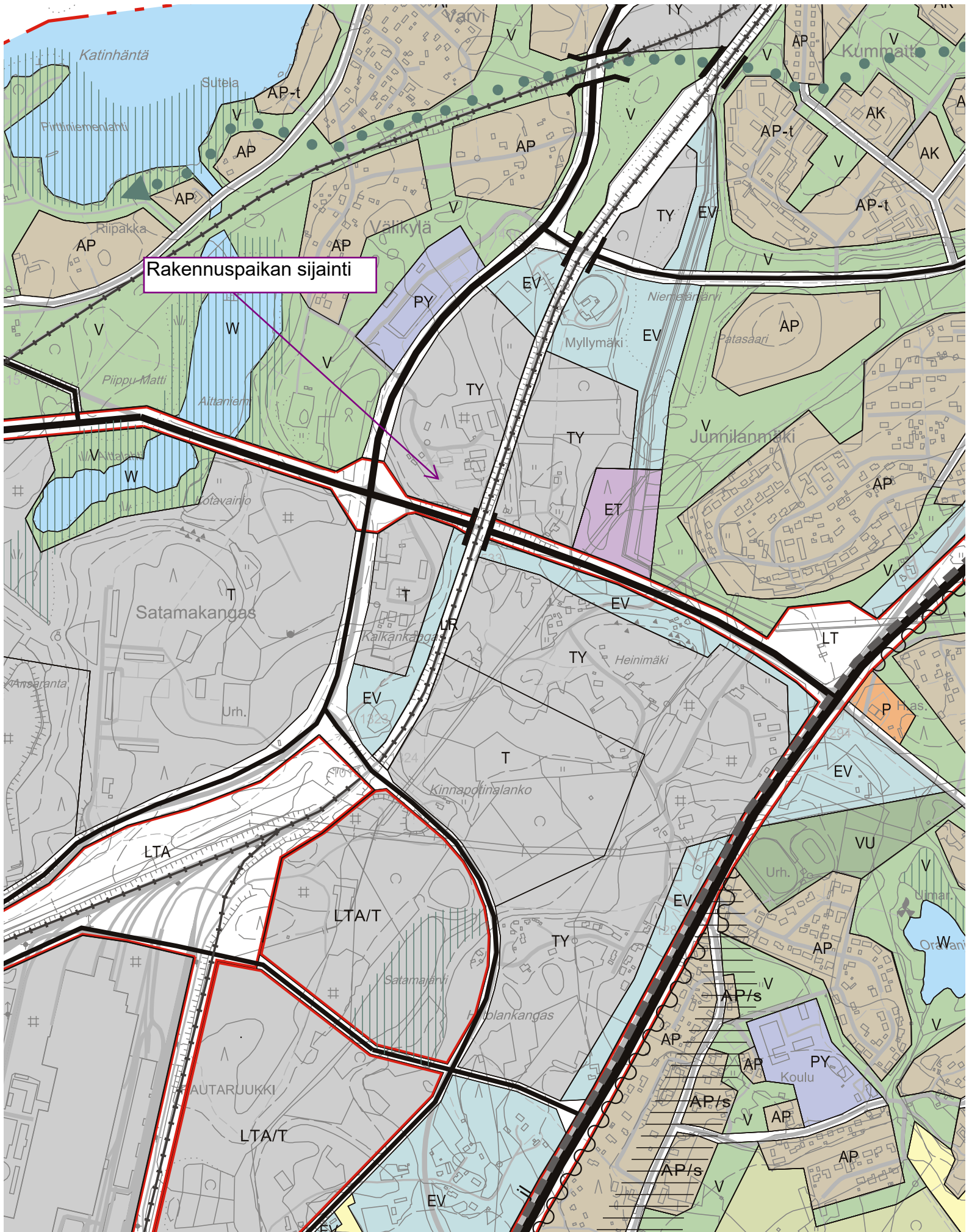
Kaavoituspäällikkö
Anu Syrjäpalo

Liitteet

- Liite 1: Ilmakuva
- Liite 2: Ote yleiskaavasta (*Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava*)
- Liite 3: Asemapiirustus
- Liite 4: Julkisivut
- Liite 5: Tehokkuusluvut 1
- Liite 6: Tehokkuusluvut 2

Rakennuspaikan sijainti





YLEISKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

1. ALUEIDEN KÄYTTÖTARKOITUKSET

AK	KERROSTALOVALTAINEN ASUNTOALUE. Alue varataan pääasiassa asuinkeuhkoalueille. Alueelle saa sijoittaa myös asuinpienaloja 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 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.
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 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.
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 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 häiriötä. 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 terminaalityöj.
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 häiriötä.
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 terminaalityöj.
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 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 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 suojeluvarvon 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 maisemakuvaan 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>kaavaselustus, suoja-alueääräykset</i> .
	VEDENOTTAMON LÄHISUOJAJ-ALUE. Alue on vedenottamon lähisuojaj-alueita. Alueella on sallittua kaikki sellainen pääkäyttötarkoituksen mukainen toiminta, joka ei vaaranna pohjaveden laatua. Ks. <i>kaavaselustus, 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.
	Virkistysreitit.
	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 ULKOPOULISILLA ALUEILLA:

- Maa- ja metsätalouden rakennukset on sijoitettava rakennuspaikalle pääsääntöisesti perinteiseen tapaan pihapiirin ympärille maisemaan sopeutuvasti. Rakennettaessa metsän ja pellon vaihtumisvyöhykkeelle on pidettävä huoli siitä, että maisemallisesti arvokas metsänreuna säilyy ehjänä.
- Uudisrakentamisen tulee mittaasuhteiltaan, 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 sovitaa 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				
			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
			Esko Pajola, arkkitehti	Piirtäjä Eija Saari
Maankäytön suunnittelu- toimikunta	21.2.2007	Kaupunginhallitus	27.11.2006	19.3.2007 § 118
10.11.2006			11.4.2007 § 20	Kaavoituspäällikkö Kaija Seppänen
KAAVOITUS		Ruskatie 1 www.raahe.fi	Puhelin 92140 Pattijoki	Faksi (08) 439 3111 (08) 439 3161



101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	

LAAJUUSTIEDOT

Rakennusoikeuteen laskettava kerrosala

olemassa oleva	olemassa oleva	UUSI	
Rak A	Rak C	Rak D	
506 m ²	42 m ² + 1098 m ²	378 m ²	yhteensä kerrosala 2024 kem ²

Rak A = pressuhalli (olemassa oleva)
 Rak B = kauppavarasto 814 m² (olemassa oleva) - jää kiinteistön 12:40 puolelle -> ei lasketa rakennusoikeuteen mukaan
 Rak C = toimisto + teollisuusrakennus (olemassa oleva)
 Rak D = toimistorakennus (UUSI rakennettava)

KIINTEISTÖN 678-413-12-46 PINTA-ALA 9198 m²

OLEMASSA OLEVIA RAKENNUSTEN KERROSALA 1646 kem²

UUDEN RAKENNETTAVAN RAKENNUKSEN PINTA-ALA 378 kem²

TONTTITEHOKKUUS e: (UUSI KERROSALA + OLEMASSA OLEVA KERROSALA) / TONTIN PINTA-ALA

= (1646 m² + 378 m²) / 9198 m²
 = 0,22 -> **e=22%**

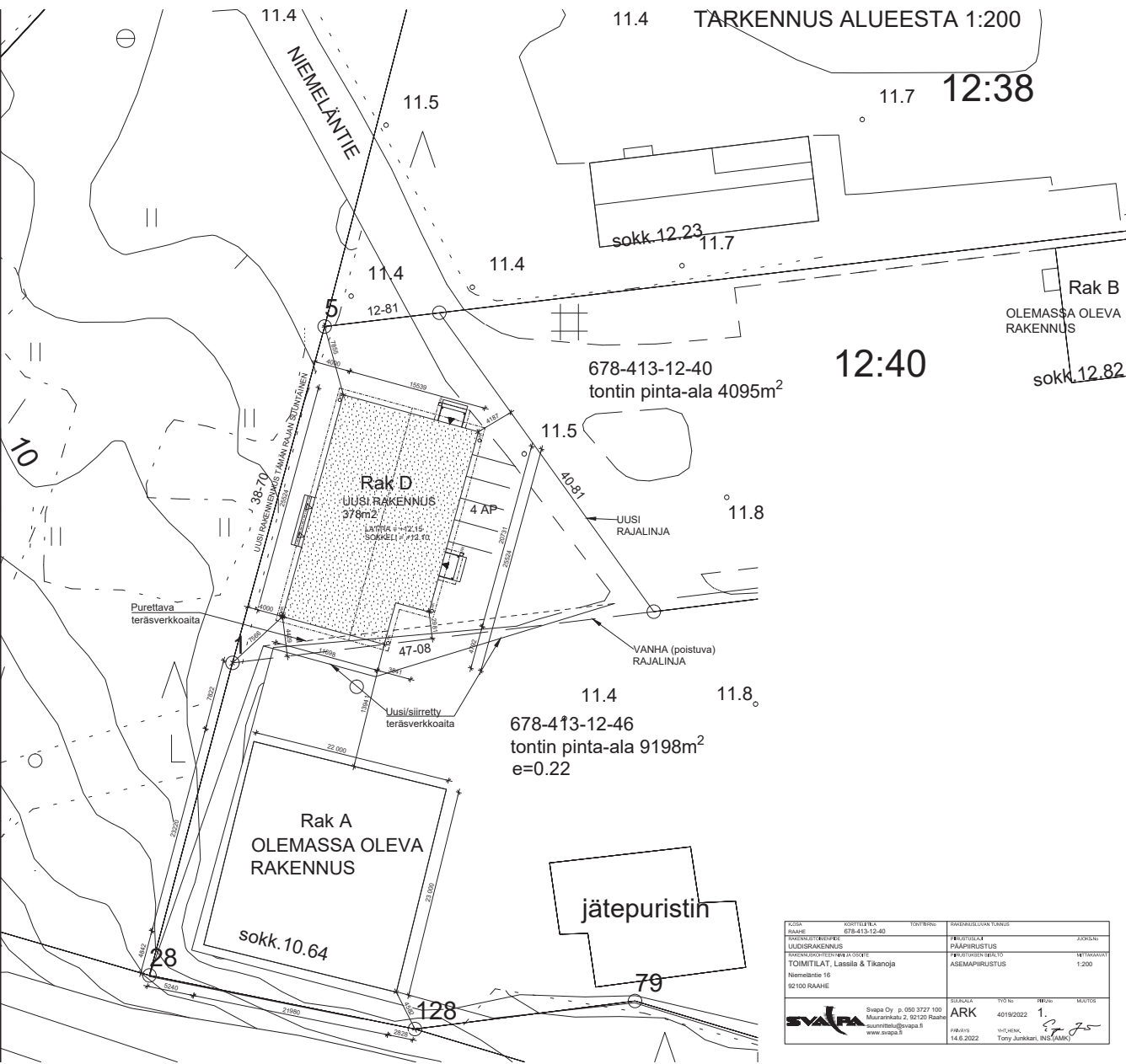
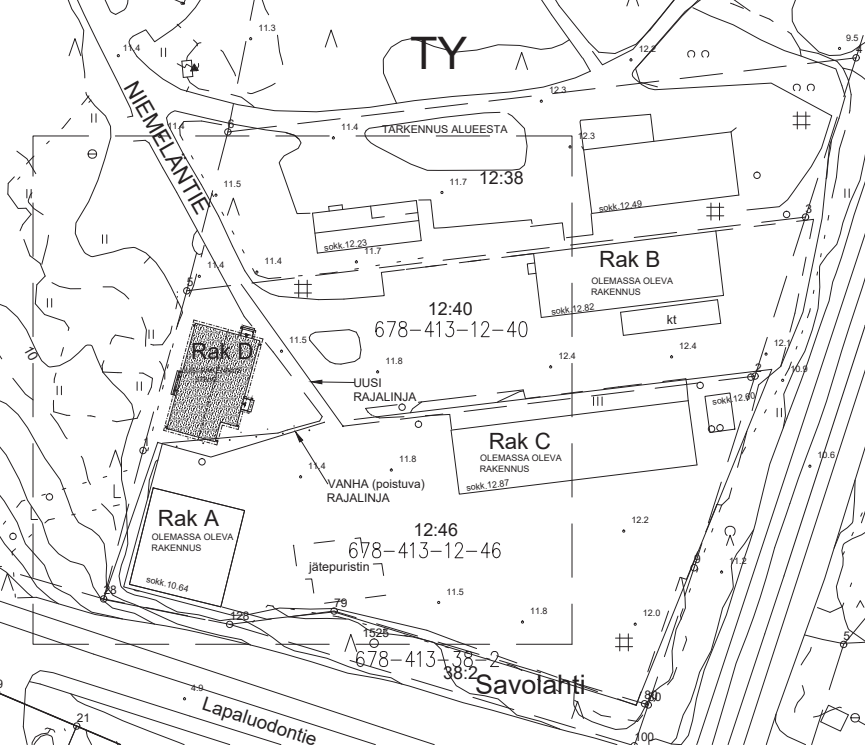
Korot tarkistettava rakennuspaikalla. Korkeusjärjestelmä N2000.
 Maapinnan kaltevuus muuttamalla 5% kaltevuuteen 3 metrin etäisyydelle talosta.

TY

TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.

Alue varataan sellaiselle teollisuustoiminnalle, josta ei aiheudu ympäristöön kohtuutonta melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa.

TARKASTELTAVA ALUE 1:500



2204 RAAHE	678-413-12-40	10/10/2022	ROKORINRAAJALINJA
ROKORINRAAJALINJA	678-413-12-40		ROKORINRAAJALINJA
UUDISRAKENNUS			PAAPÄRISTYS
ROKORINRAAJALINJA			ROKORINRAAJALINJA
TOIMITILAT, Lasalle & Tikanoja			ASEMAPIIRUSTUS
Niemelantie 16			
92100 RAAHE			
svaipa	Svapa Oy p. 050 3727 100 Maanmittaus 2, 92100 Raahe suunnittelu@svaipa.fi www.svaipa.fi	ARK 401902022 1.	1. Tony Junkkari, INS (AMK)



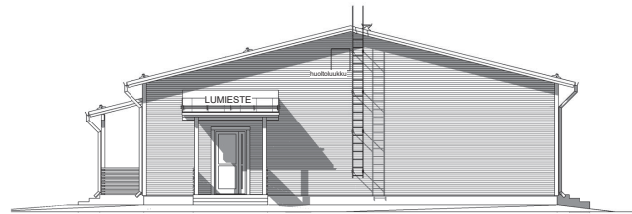
Julkisivu itään

Julkisivu etelään

JULKISIVUMATERIAALIT JA -VÄRIT
 1. BETONI, HARMAA
 2. VAAKAVERHOUS, TERÄSHUTLEVVY, (ESIM. Metelhe Aalto) HARMAA
 3. IKKUNAT JA OVIET, TUMMAN HARMAA
 4. KATTOTURVATUOTTEET, YM ASETUKSEN 1007/2017 MUKAAN, TUMMAN HARMAA
 5. VESIKATE, RIVISAUMAPELTIKATE, TUMMAN HARMAA



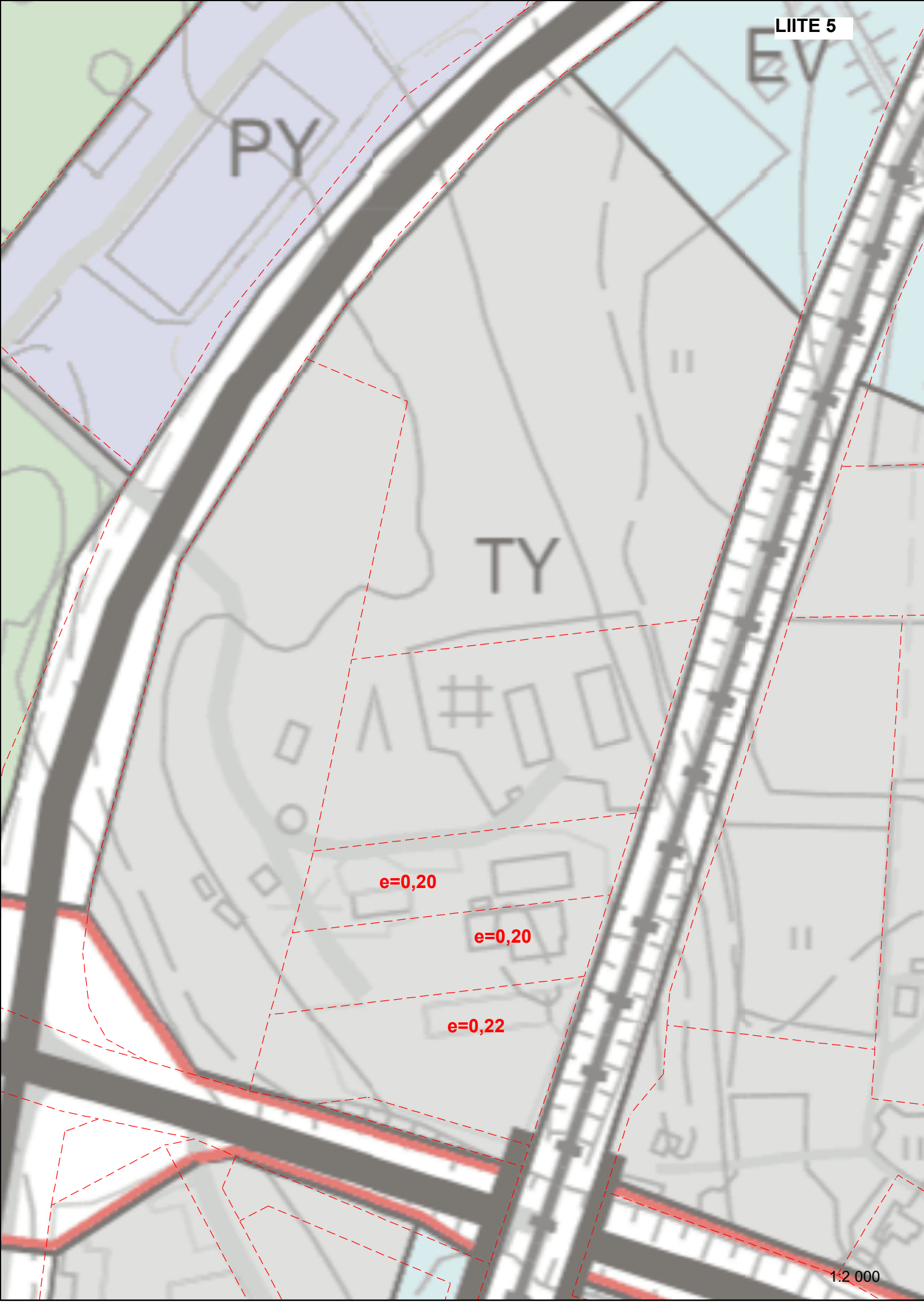
Julkisivu länteen



Julkisivu pohjoiseen

Tunnus	Muutos	Päiväys
--------	--------	---------

Rakennusmaa / Kyla	Kunta / Tila	Työ / Plo	Viranomaisen merkintä	
RAAHE	678-413-12-40			
Rakennusvaihe	Rakennusvaihe	Päiväys	Julkaisu	numero
UUDISRAKENNUS		Pääpiirustus		
Rakennuslupa / Rakennusnumeri / Rakennuslupa	Rakennuslupa / Rakennusnumeri			
Rakennusmaa		Päiväys	mittakaava	
Toimitilat, Lassila & Tikanoja		Julkisivut		1:100
Niemeläntie 16 92100 Raahе				
Suurehjälyn yhteistyökumppani, suunnittelu ja toteutus	Svappa Oy Muurimkatu 2, 92120 Raahе suunnittelu@svappa.fi www.svappa.fi	Työnumero	Päiväys	muutos
		4019/2022	4	
Vastuun suurennetty, esit., tekninen, aikataulu ja hinnoittelu		Suurennetty	Tiedoksi	
Joel Timin Ins. (AMK) 045-182 9798 Pöytä		2.6.2022	ARK	



e=0,20

e=0,20

e=0,22

