

Viite: Pyydetty kaavallinen lausunto (LP-678-2021-00788)

Kaavallinen lausunto

Osoitteessa Reiponkatu 48 (678-5-20-51) haetaan päärakennuksen ja piharakennuksen purkulupaa.

Kaavalliset perustiedot

Valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (RKY) ja maakunta-kaava

Kohde rajautuu 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.

Aluetta koskee maakuntakaavassa (maakuntahallitus 5.11.2018 § 231) muun muassa merkintä matkailun vetovoima-alue / matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue (mv-6, *Meri-Raaha*), joka on ympäristöarvojen, matkailun ja virkistyksen kannalta valtakunnallisesti ja kansainvälisesti merkittäviä aluekokonaisuuksia.

Yleiskaava

Alueella on voimassa *Raaha 2030, Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava* (KV 11.4.2007 § 20), jossa Vanha kaupunki kohteen alueella kuuluu *keskustatoimintojen alueeseen, pääkeskus (C)* sekä *Raahen laatukäytävän alueeseen (Ik)*. Alue varataan yleiskaavassa Raahen kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten muun muassa keskusta soveltuvalle asumiselle. Alueella tulee asemakaavoituksella luoda viihtyisiä kaupunkitiloja, kehittää nykyistä kaupunkikuvaa ja parantaa ympäristön laatua. Laatukäytävästä yleiskaavassa todetaan muun muassa, että yleiskaavan toteutuksessa on pyrittävä vetovoimaiseen sekä korkeatasoiseen kaupunkirakenteeseen ja –kuvaan ja että Vanhan Raahen alueella kulttuuriympäristöarvojen säilyminen on laatukäytävän keskeinen arvo. Alueella rakentamista ohjaava asemakaava ei kohteen osalta ole ristiriidassa yleiskaavan kanssa.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava *Liikekeskustan korttelin 20 asemakaavan muutos* (Akm 184), jonka Raahen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 14.12.2009. Korttelin 20 tontti 51 on asemakaavassa varattu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-4). Rakennusten ja rakennelmien tulee tontilla sopeutua kattomuodoltaan, julkisivujärjestelyiltään, materiaaleiltaan ja väreiltään ympäristön suojeltaviin rakennuksiin ja liikekeskustaan. Katualueen

rajalle on osoitettu päärakennuksen rakennusala, jolla rakennus on rakennettava kiinni katurajaan ja autopaikkojen korttelialueen rajaan.

Tontille 51 asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus on 1450 k-m². Asemakaavassa on tontin päärakennukselle osoitettu suurin sallittu kerroskorkeus II ja III, niille erikseen osoitetuille rakennusaloille. Tontin perällä lännessä on rakennusala, jolle saa sijoittaa auton säilytyspaikan, talous-, huolto- ja työtiloja (a,th). Asemakaava edellyttää, että autopaikkoja on rakennettava yksi autopaikka liike- ja toimistokerrosalan 65 k-m² kohti (1 ap / 65 m²).

Tontin 51 eteläosaan on asemakaavassa osoitettu leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa (le). Katuun ja autopaikkojen korttelialueeseen rajautuvat tonttirajat on aidattava. Tontin muille rajoille paitsi katurajalle on istutettava puuriivit.

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 maankäytöllisin 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

Asiassa pyydetyt muut lausunnot

Pohjois-Pohjanmaan museoon jättänyt asiassa asiantuntijalausunnon 10.1.2022, *RAAHE Reiponkatu 48 kiinteistön 678-5-20-51 asuinrakennuksen purkaminen*. Lausunnossa Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa kiinteistön 678-5-20-51 katuosoitteessa Reiponkatu 48 sijaitsevan vanhan asuinrakennuksen purkamislupahakemuksesta johtuen kohteen erittäin heikosta kunnosta ja siinä tehtyjen sen kulttuurihistorialliset arvot tuhonneiden muutosten vuoksi.

Ennakkoneuvonta

Purkukehoitus 8.9.2021, rakennusvalvonta (646/10.1003.100302/2021).

Purku sovittu tehtäväksi 30.5.2022 mennessä. (Sähköposti 28.10.2021, Juha Arola.)

Naapurien kuuleminen

Naapureita ei ole tiedotettu.

Poikkeuslupahakemus

Lupaa haetaan asuinrakennuksen purkamiseen. Hakemusta perustellaan kohteen huonolla kunnolla ja rakennusvalvonnan 8.9.2021 antamalla purkukehoituksella. Purkukehoitus koskee kadunvarren päärakennusta.

Hakemukseen liitettyssä asemapiirroksessa purettavaksi on esitetty tontilla vielä olemassa olevat kaksi rakennusta. Rakennuksista on laadittu asbestiselvitykset 9.9.2021 ja 7.10.2021 sekä selvitys purkujätteestä 30.11.2021 purkua ja purkujätteen käsittelyä varten.

Kaavallinen lausunto haettuun poikkeamiseen

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

Poikkeamista ei MRL 171 §:n mukaan 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.

Haettu purku ei koske vireillä olevan asemakaavoituksen alueella olevaa historiallisesti merkittävää rakennuskantaa. Tontilla on merkitystä alueen toimintahistoriassa. Tontilla on sijainnut aiemmin linja-autoasema, mutta toimintaa ei enää voi lukea rakennuksista.

Reiponkatu 48 tontti saatetaan poikkeamisella sellaiseen kuntoon, ettei se enää vaaranna ulkopuolisten turvallisuutta.

Asiassa tulee kaavoituksen näkökulmasta tarkasteltavaksi muutoksen mahdollinen vaikutus asemakaavoituksen lähtökohtiin ja alueen katukuvaan, mikäli tontille mahdollisesti haetaan uudisrakentamista ennen asemakaavamuutoksen (Akm 242) valmistumista. Tontti kuuluu asemakaavamuutosalueeseen, koska sen merkitys kaupunkikuvalla modernin liikekeskustan ja vanhankaupungin rajalla on oleellinen. Edellytykset uudisrakentamiselle tulee voida ratkaista valmistavassa asemakaavassa.

Kaavoituksen näkemys haetusta poikkeamisesta

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

Täytettävät ehdot

1. Rakentamisen edellytykset tontilla ratkaistaan vireillä olevassa Vanhankaupungin asemakaavassa (Akm 242). Uudisrakentamista tontilla ei tule luvittaa poikkeamisena.

Kaavoitus varaa oikeuden lausua jatkossa mahdollisesti haettavista luvista.

RAAHEN KAUPUNKI,
Kaavoitus

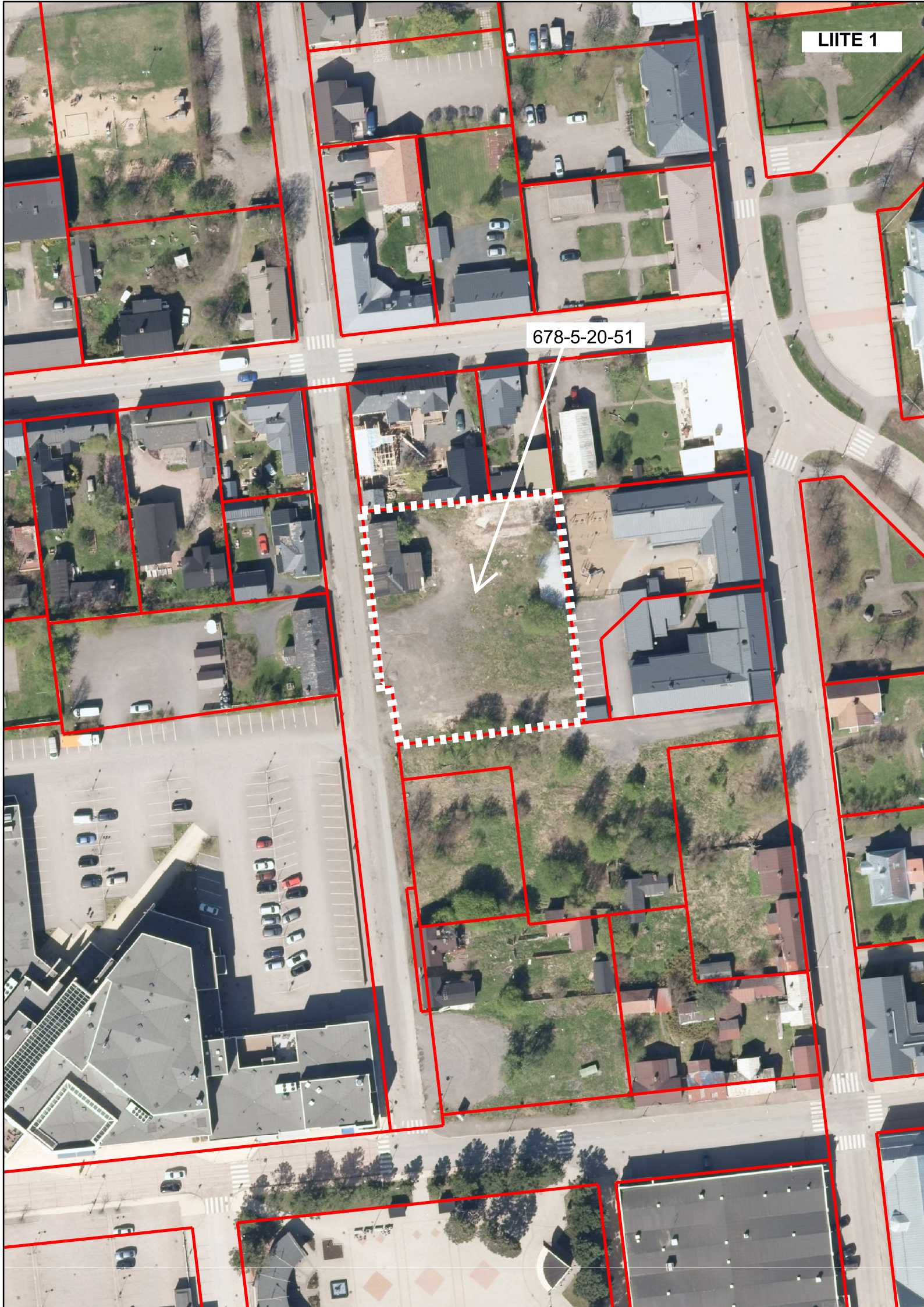
Kaavasuunnittelija
Outi Järvinen

Liitteet

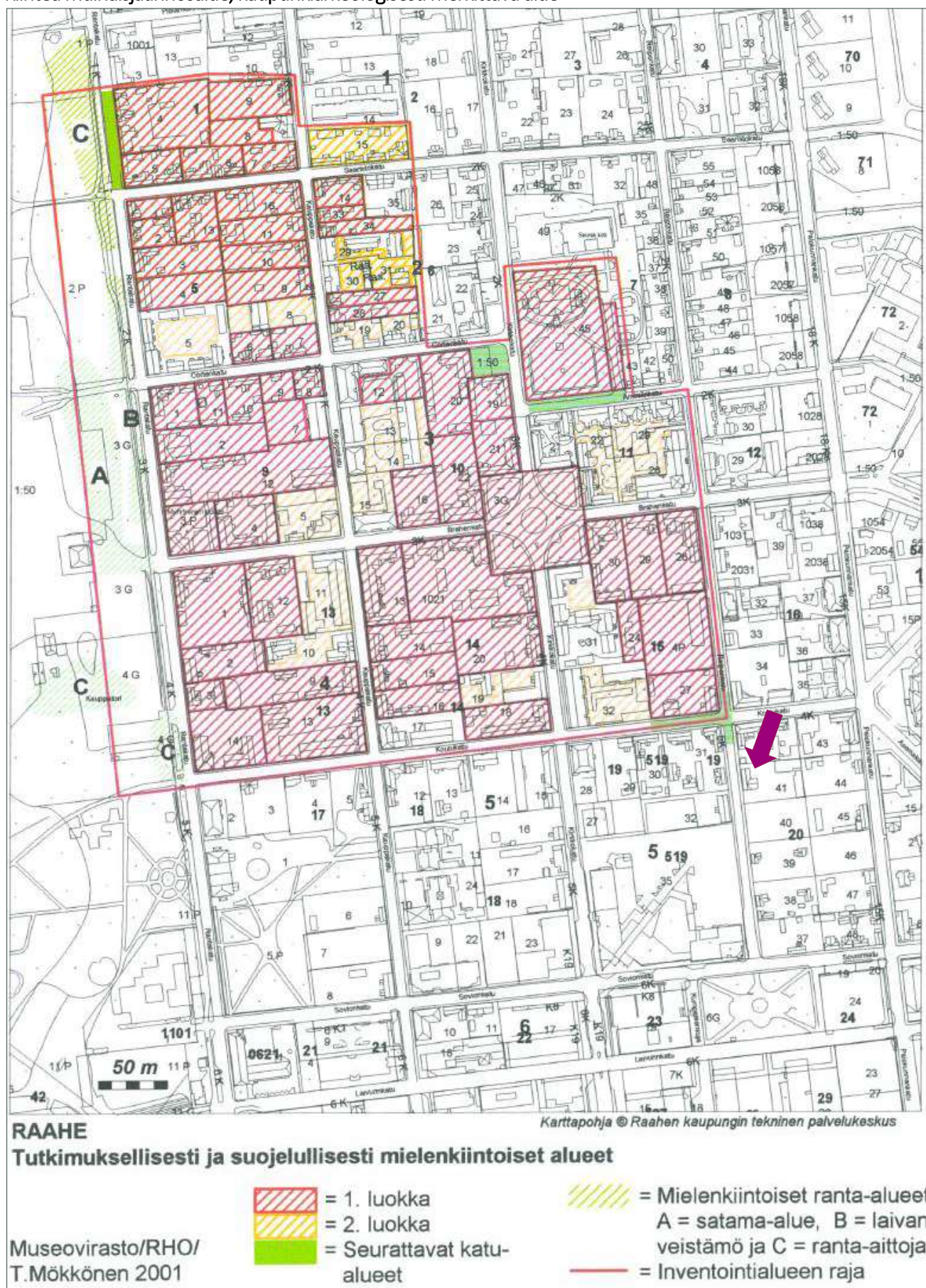
- Liite 1: Ilmakuva
- Liite 2: Museoviraston merkittävät alueet
- Liite 3: Ote yleiskaavasta
(Raahe 2030, Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava)
- Liite 4: Ote asemakaavasta (Akm 184)
- Liite 5: Ote ajantasa-asemakaavasta
- Liite 6: Asemapiirustus

LIITE 1

678-5-20-51



Kiinteä muinaisjäännösalue, kaupunkiarkeologisesti merkittävä alue

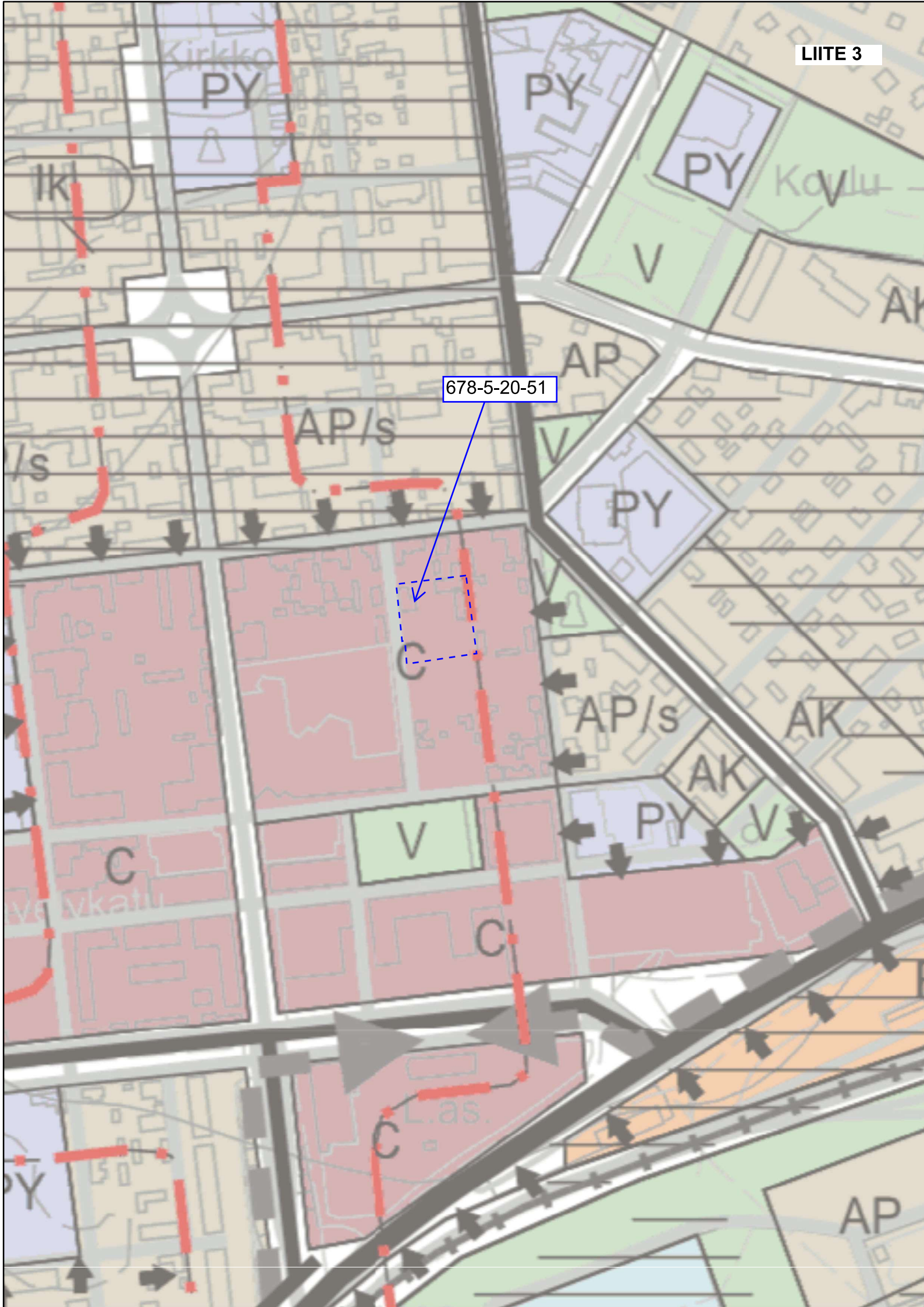


Kuva 1 Ote Museoviraston Rakennushistorian osaston raportin Raahen – Brahestad, kaupunkiarkeologinen inventointi liitteestä 6.1 (Teemu Mökkönen 2001). Lausunnon kohteen likimääräinen sijainti on osoitettu purppuraisella nuolella.

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 purppuraisella nuolella.



678-5-20-51

C

Kirkko
PY

PY

PY

Kovlu

V

AK

IKI

AP

AP/s

PY

/s

V

C

AP/s

AK

C

V

PY

V

vkatu

C

L.as.

AP

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 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 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 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 § 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 suojeluvarvon säilyttämiseksi tai palauttamiseksi.
M	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE. Alue on varattu maa- ja metsätalouksikäyttöön. 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. Avohakuu 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.
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.
	Yhdystie / kokoojakatu.
	Yhdystie, kulkuoikeus rajoitettu.
	Rautatie.
	Joukkoliikenteen kehittämiskäytävä tai yhteystarve.
	Virkistysreitti.
	Yhdyskuntarakenteen mahdollinen laajenemisalue. Alueen rakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista.
	Meluntorjuntatarve.
	Alueen tiivistämisen/ehyettämistarve. 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 ULKOPOULISILLA ALUEILLA:

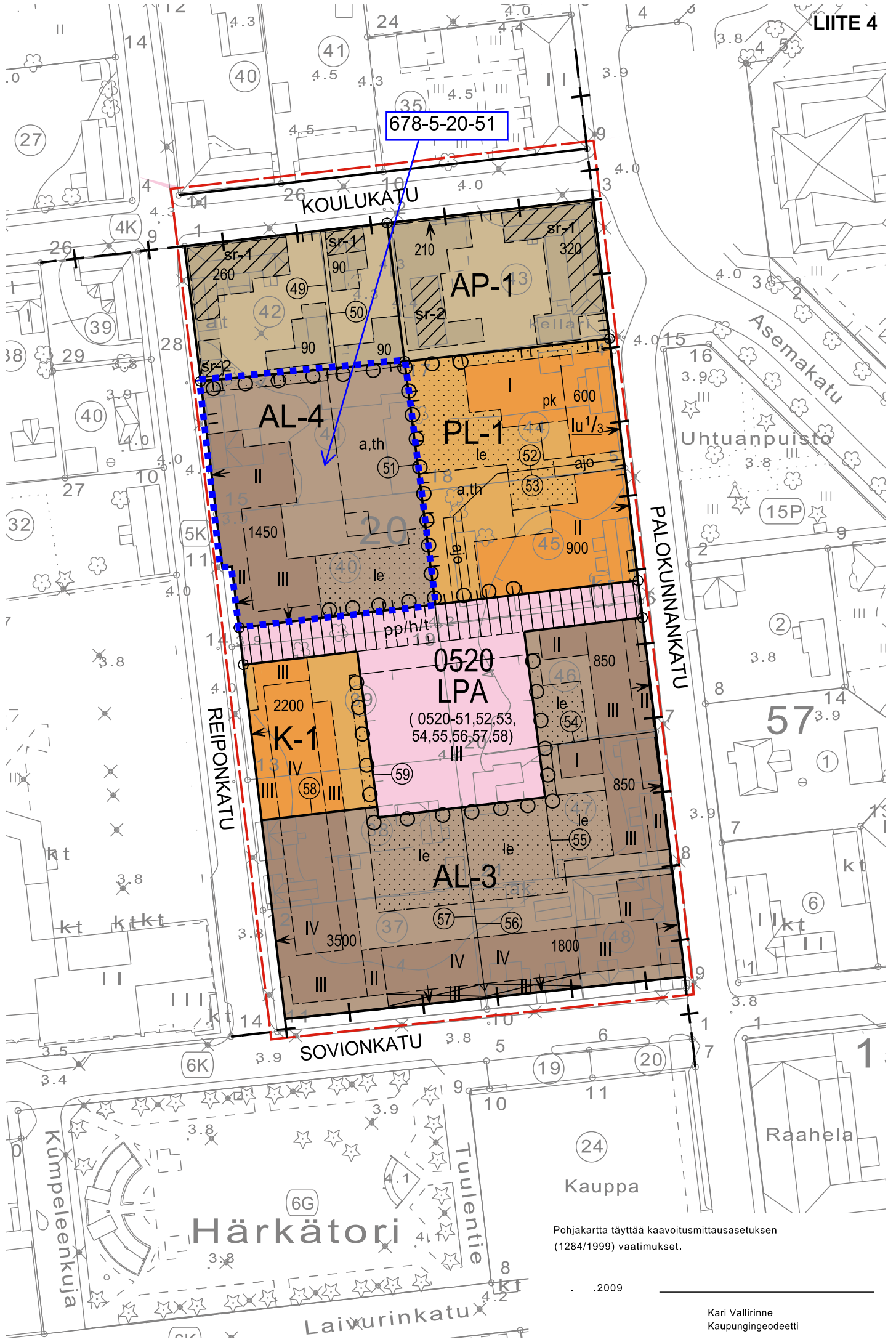
- Maa- ja metsätalouden rakennukset on sijoitettava rakennuspaikalle pääsääntöisesti perinteiseen tapaan pihiipiiriin ympärille maisemaan sopeutuvasti. Rakennettaessa metsän ja pellon vaihtumisvyöhykkeelle on pidettävä huoli siitä, että maisemallisesti arvokas metsänreuna säilyy ehjänä.
- Uudisrakentamisen 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 käsitteistä 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	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

678-5-20-51



Härkätori

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen (1284/1999) vaatimukset.

2009

Kari Vallirinne
Kaupungeingeodeetti

Raahen kaupunki

LIIKEKESKUSTAN KORTTELIN 20 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Akm 184, Raahen kaupungin 5. kaupunginosan korttelia 20 ja siihen liittyviä katualueita sekä kaupunginosan rajaa koskeva asemakaava muutos.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 5. kaupunginosan kortteli 0520, Sovionkadun, Reiponkadun ja Koulukadun katualueita sekä kaupunginosan rajaa.

Tonttijaolla muodostuvat: 5. kaupunginosan korttelin 0520 tontit 49 - 59.

ASEMAKAAVA MERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:

AP-1 Pientalojen korttelialue.
Uudisrakentamisen tulee edistää vanhan katutilan säilyttämistä ja perinteisen pihapiirin syntymistä sekä soveltua vanhan kaupungin mittakaavaan. Uudisrakennusten tulee sopeutua julkisivujäsentelyltään, materiaaleiltaan, väreiltään ja kattomuodoltaan ympäristön suojeltaviin rakennuksiin. Korttelialueen rakentamattomat osat katua vasten on aidattava ja varustettava portein puukaupunkiperinteen mukaisesti.

AL-3 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Rakennusten ja rakennelmien pääasiallinen julkisivumateriaali on vaalea puhtaaksi muurattu tiili tai laatta vaalein saumoin.

AL-4 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Rakennusten ja rakennelmien tulee sopeutua kattomuodoltaan, julkisivujärjestelyiltään, materiaaleiltaan ja väreiltään ympäristön suojeltaviin rakennuksiin ja liikekeskustaan.

PL-1 Lähipalvelurakennusten ja asumisen korttelialue.
Korttelialueelle rakennusalan ulkopuolelle voidaan toteuttaa talous- ja huoltotiloja. Rakennusten tulee sopeutua julkisivujäsentelyltään, materiaaleiltaan, väreiltään ja kattomuodoltaan ympäristön suojeltaviin rakennuksiin. Korttelialueen rakentamattomat osat katua vasten on aidattava ja varustettava portein puukaupunkiperinteen mukaisesti. Palokunnankadun puolen rakennusten tulee olla vaaleasävyisiä ja peittomaalattuja.

K-1 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Rakennusten ja rakennelmien pääasiallinen julkisivumateriaali on vaalea puhtaaksi muurattu tiili tai laatta vaalein saumoin.

LPA Autopaikkojen korttelialue.

(0520-51) Suluissa olevat numerot osoittavat korttelin tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

3m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen johon merkintä kohdistuu.

43 Rekisteröity tontin numero.

5 Kaupunginosan numero.

0520 Korttelin numero.

750 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

I u 1/3 Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

I u 1/3 Alleiviattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.

Rakennusala.

pk Rakennusala jolle saa sijoittaa lasten päiväkodin.

a,th Rakennusala, jolle saa sijoittaa auton säilytyspaikan, talous-, huolto- ja työtiloja.

Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

Istutettava alueen osa.

Säilytettävä / istutettava puurivi.

Katu.

pp/h/t Yleiselle kevyelle liikenteelle varattu alueen osa, jossa korttelin huoltoliikenne ja tonteille ajo on sallittu.

ajo Ajoyhteys.

Aita.

Ohjeellinen rakennusala.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

le Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

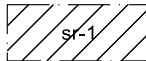
Yleismääräys:

AL, K ja PL korttelialueilla autopaikkoja on rakennettava seuraavasti:

Liike- ja toimistokerrosala 1 ap / 65 m²

Asuinkerrosala 1 ap / 80 m²

Lähipalvelujen kerrosala 1 ap / 100 m²

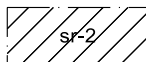


Rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus.

Rakennusta ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä tarkoitettua lupaa. Rakennuksen tai sen osan purkamiseen, oleelliseen muuttamiseen tai siirtämiseen on hankittava rakennusvalvontaviranomaisen lupa, joka tarvittaessa pyytää toimenpiteestä Museoviraston lausunnon.

Laajennus-, korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennusten rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta merkittävä luonne säilyy. Aikaisemmin hävinneet rakennuksen arvokkaat ominaisuudet tulee rakennustoimenpiteen yhteydessä korjata joko entistään tai muulla paikkaan soveltuvalta tavalla.


Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä sallia, että säilyvän rakennuksen ullakolle saa toteuttaa huonetiloja rakennusoikeuden tai kerrosluvun sitä estämättä. Ullakkorakentamisen yhteydessä rakennuksen runkoon tai kattoon ei saa tehdä uusia valoaukkoja.



Rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus.

Rakennusta ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä tarkoitettua lupaa. Laajennus-, korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennusten rakennustaiteelliset, historialliset tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta merkittävät arvot säilyvät.

Oikaisuluontoinen kaupunginvaltuuston päätöksen mukainen korjaus 14.12.2009.

TEKNINEN KESKUS					
 RAAHEN KAUPUNKI					
Alueen nimi ja suunnitelma RAAHE Liikekeskustan korttelin 20 asemakaavan muutos				Mittakaava 1:1000	
				Päiväys 22.9.2009	
Kaavan numero Akm 184	Arkistot.	CADtunnus	Suunnittelija FCG PLANEKO OY	Piirtäjä	
			Esko Puijola, arkkitehti, SAFA	Eija Saari	
Tekninen lautakunta 22.9.2009 § 89		Kaupunginhallitus 7.12.2009 § 438	Kaupunginvaltuusto 14.12.2009 § 115	Allekirjoitus Kaavoituspäällikkö Kaija Seppänen	
KAAVOITUS			Ruskatie 1 www.raahe.fi	Puhelin (08) 439 3111	Faksi (08) 439 3161

KIRKKOKADUN
LEIKKIPUISTO

VK

YK-2

AL

AK-1

VP

678-5-20-51

KOULUKATU

AP

AP-1

AL-4

PL-1

AL-1

VP

UHTUA

PALOKUNNANKATU

5
0519 K

11000

REIPONKATU

K-1

0520
LPA

(0520-51, 52, 53,
54, 55, 56, 57, 58)

AL-3

SOVIONKATU

SOVIONKATU

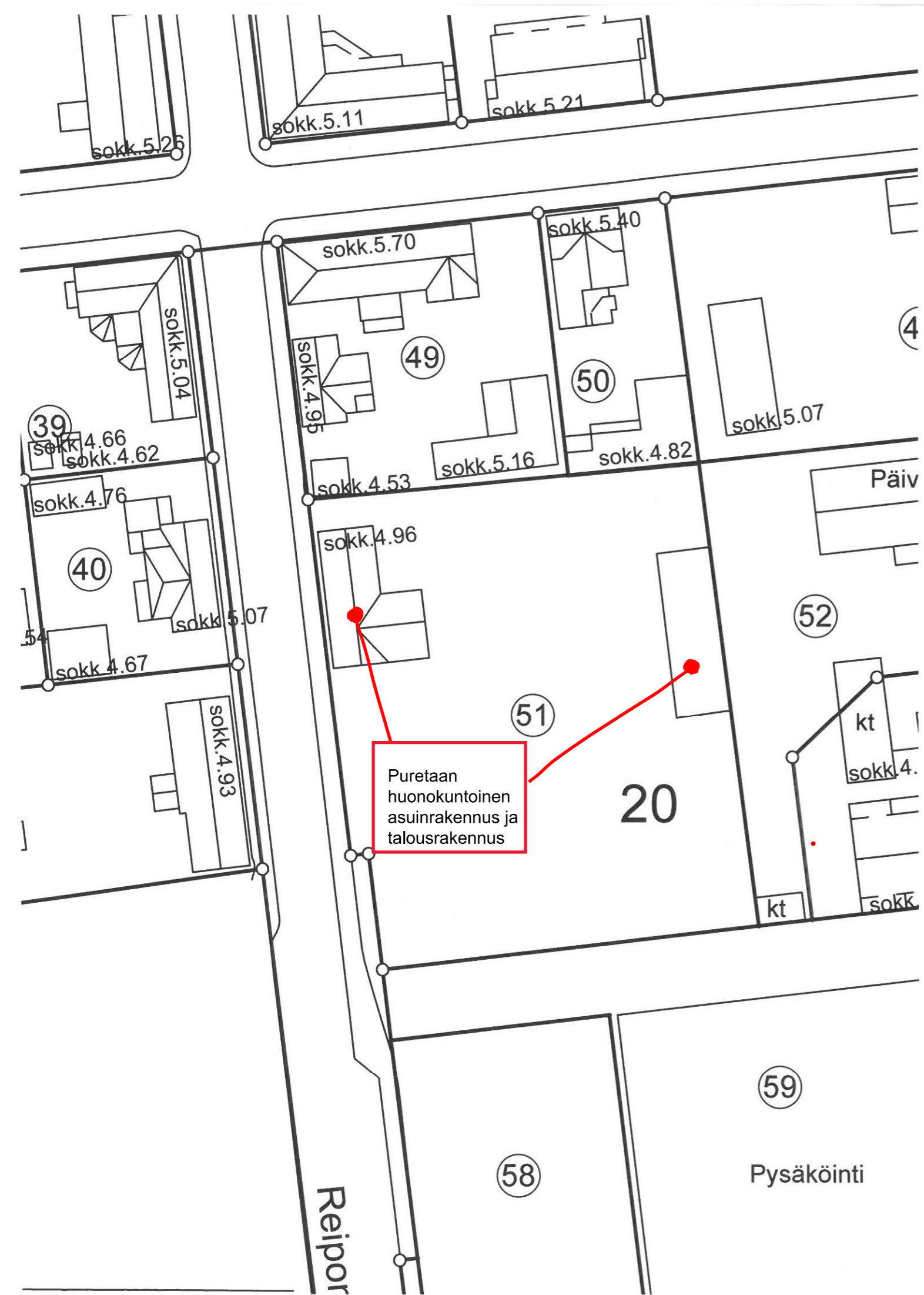
AL

15

SR

TULENTI

PALOKUNNANKATU



KAUPUNGINOSA 678-5-20-51	KORTTELI/TILA	TONTTI/RNO	RAKENNUSLUVAN TUNNUS
RAKENNUSOIMENPIDE Rakennuksen purku			PIIRUSTUSLAJI Pääpiirustus
RAKENNUSKOHTEEN NIMI JA OSOITE Reiponkatu 48 92100 RAAHE			PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ Asemapiirustus
SUUNNITTELIJA	SUUNN.ALA ARK1	TYÖ No	PIIR. No
			MUUTOS
	PÄIVÄYS		YHT.HENK.