



RAAHEN KAUPUNKI AKM 242: VANHAN KAUPUNGIN ASEMAKAAVA

KAAVAMERKINNÄT - JA MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIUJKO

- | | | | |
|----------|---|--------------------------|--|
| | Asuinpientalojen korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa erillisiä pientaloja, rivitaloja sekä kytkettyjä pientaloja asumatarkoituksiin. Uudisrakentamisen tulee edistää vanhan katutilan säilyttämistä ja perinteisen pihapiirin syntymistä sekä soveltua vanhan kaupungin mittakaavaan. Alueelle voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoituksen lisäksi työ-, liikke-, verstaas- ja varastotiloja korkeintaan 30 % tontille osoitusta kokonaiskerrosalasta. Tontille saa sijoittaa vain sellaisia toimintoja, jotka eivät eväät melun, hajun, liikenteen tai muun naapurisuuhdeläissa (26/1920) kuvattua haittaa aiheita asumista. | I | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. |
| | Asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialue. Uudisrakentamisen tulee edistää vanhan katutilan säilyttämistä ja perinteisen pihapiirin syntymistä sekä soveltua vanhan kaupungin mittakaavaan. | lu/2 | Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ulkokul tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. |
| | Asuinkerrostalojen korttelialue. Alueelle voidaan sijoittaa enintään kaksikerroksisia pienkerrostaloja. Alueelle voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoituksen lisäksi työ-, liikke- ja verstaas- ja varastotiloja korkeintaan 30 % tontille osoitusta kokonaiskerrosalasta. Tontille saa sijoittaa vain sellaisia toimintoja, jotka eivät eväät melun, hajun, liikenteen tai muun naapurisuuhdeläissa (26/1920) kuvattua haittaa aiheita asumista. | 1/2l u/2 | Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäiseen ritteeseen sijoitettavissa kerroksissa käyttää kerrosalaan luetavaksi tilaksi. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan toisen kerroksen alasta saa ulkokul tasolla käyttää kerrosalaan luetavaksi tilaksi. |
| | Asuinrakennusten korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa pienkerrostaloja, rivitaloja, kytkettyjä pientaloja sekä erillispientaloja. Alueelle voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoituksen lisäksi työ-, liikke- ja verstaas- ja varastotiloja korkeintaan 30 % tontille osoitusta kokonaiskerrosalasta. Tontille saa sijoittaa vain sellaisia toimintoja, jotka eivät eväät melun, hajun, liikenteen tms. aiheita asumista. | p p | Ohjeellinen yleiselle jalkankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu |
| | Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Uudisrakentamisen tulee edistää vanhan katutilan säilyttämistä ja perinteisen pihapiirin syntymistä sekä soveltua vanhan kaupungin mittakaavaan. | p | Pysäköintä varten varattava alueen osa. |
| | Hallinto-, opetus- ja virastorakennusten korttelialue. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen tonttia koskevien lupahakemusten ratkaisemista. | Istutettava alueen osa. | Istutettava alueen osa. |
| | Yleisten rakennusten korttelialue, jolle voidaan sijoittaa liike-, työ-, myymälä- ja kokoustiloja. | ○ ○ ○ ○ | Säilytettävä tai istutettava puuri. |
| | Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue. | --- --- | Rakennusala. |
| | Rakennussuojelualue. Alueella olevat rakennukset, atoia tai muita rakenteita ei saa purkaa. Rakennusten korjaus- ja muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen ja piha-alueiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisivujen mittasuhteiden, materiaalien, ja värien sekä muun rakennustavan sopeuttamiseen ympäristönsä. | ↓ | Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. |
| | Lähiverkistysalue. | Ohjeellinen rakennusala. | Ohjeellinen rakennusala. |
| | Puisto. | hule-1 | Ohjeellinen hulevesien johtamista, viivyyttä ja käsitteilyä varten varattava alue. Hulevesijärjestelmän miotus ja tilantarve määrätään tarkemman hulevesisuunnitelman perusteella. |
| | Autopaiikkojen korttelialue. | ss | Rakennussuojelu- tai kirkkolaitilla suojeltu rakennus. |
| --- | 3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. | ss/1 | Rakennusta ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä tarkoitettua lupaa. Mikäli suojeluohjeeseen suunnitellaan korjaus- ja muutostöitä, tulee suunnitelmassa pyytää museoviranomaisen lausuntoa. |
| + | Kaupunginosan raja. | ss/1-1 | Arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti merkittävät ja hyvin säilyneet rakennukset. |
| — | Korttelin, korttelin osan ja alueen raja. | ss/2 | 1900-luvun puolivälin jälkeen selvästi muuttuneet arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti merkittävät rakennukset. |
| ⊗ | Sitovan tonttijonon mukainen tontin raja ja numero. | ss/2-1 | Rakennusta ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä tarkoitettua lupaa. Rakennuksen tai sen osan purkamiseen, oleelliseen muuttamiseen tai siirtämiseen liittyvistä toimenpiteistä on kuultava museoviranomaisia ennen rakennusluvnan myöntämistä. |
| --- | Osa-alueen raja. | ss/2-2 | Laajennus-, korjaus- ja muutosten tulee olla sellaisia, että rakennusten rakennustehteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta merkittävät luonne säilyy. Myös rakennuksen julkisivuihin vaikuttavista muutoksista on pyydettävä museoviranomaisen lausuntoa ennen rakennuslupapäätöksen antamista. Tällaisia muutoksia ovat esimerkiksi ulko-ovien, ikkunoiden, kustenien tai portaiden uusiminen ja väriyksen olennainen muuttaminen. |
| aj | Ajoyhteys. | ss/2-3 | Eriyisestä syystä (MRL 171§) voidaan poikkeamisena sallia, että säilyvän rakennuksen ulkokuolle saa toteuttaa huoneiltoja rakennuskoikeuden tai kerrosluvun sitä estämättä. Ulakkorakentamisen yhteydessä rakennuksen runkon ja kattoon ei saa tehdä uusia valoaaukkoja. |
| 3 | Kaupunginosan numero. | ss/3 | Arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti merkittävät ja hyvin säilyneet 1900-luvun puolivälin jälkeen valmistuneet rakennukset. |
| 2 | Korttelin numero. | ss/4 | Rakennusta ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä tarkoitettua lupaa. Myös laajennus-, korjaus- ja muutosten tulee olla rakennuksen ja ympäristöön soveltuvia. |

- | | | | |
|--|---|-------|--|
| | Historiallinen tai kaupunkikuvan hyvin soveltuva rakennus. | /s | Rakennustehteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävät aluekokonaisuus, jonka suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kulttuurihistoriallisiin arvoihin. |
| | Historiallisesti ympäristöön sijoituvan uudisrakennuksen ohjeellinen rakennusala. Rakennuslupahakemuksessa tulee osoittaa, että rakennus sopeutuu massoitellutlaan, julkisivumateriaaleitaan ja väyryksiään ympäristönsä. | sm | Kiinteä muinaisjäännös. Raahen vanha asemakaava-alue (MV id1000007480). |
| | Suojeltava alue. Alueella suoritettavissa korjaus- ja muutostöissä on otettava huomioon alueen kulttuurihistoriallinen arvo. Korjaus- ja muutostyöt on pyrittävä suorittamaan entistään taikka muulla ympäristöön soveltuvalla tavalla. | sky | Maanpinnan tason alapuolelle kohdistuvien toimenpiteiden ja mahdollista uutta rakentamista koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen kanta, jotta voidaan arvioida edellyttävät suunnitelmat arkeologisia tutkimuksia. |
| | Suojeltava pihapiiri. Alueella olevien rakennusten ja piha-alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Piha-alueiden pintamateriaalien ja istutusten tulee olla alueen ominaispiirteisiin soveltuvia. | vka-2 | Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristö (RKY 2009). Alueella tapahtuvista luvanvaraisista toimenpiteistä tulee kuulla museoviranomaisia. |
| | | | Alueella olevat rakennukset seuraavat yleiset määräykset: Kadunvarsirakennus on rakennettava kiinni rakennusalan kadunpuoleisen rajan tai sovitettava vallitsevaan julkisivulinjaan. |
| | | | Kuisteja, sisäänkäyntikotokoita tai vastaavia saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle pihapiiriin tai tontin sisälle näkyviin julkisivuosiin. |
| | | | Alueella on pyrittävä käyttämään yhtenäiseen suunnitelmaan perustuvia ja historialliseen kaupunkikuvan soveltuvia kadunkalusteita, valaisimia sekä katupäällysteitä. Kadunpintaa ei päälyytämisen yhteydessä saa nostaa. |
| | | | Katutöiden yhteydessä on pyrittävä palauttamaan sellainen kadunpinnan korkeusasema, joka ei turmie rakennusten perustuksia eikä muita rakentimia. |
| | | | vka-2 -merkinällä varustetuilla kortteliuilla on noudatettava seuraavia määräyksiä: Samalle kortteliuella sijoituvien rakennusten tulee muodostaa massoitellutlaan, väyryksiään ja materiaaleitaan yhtenäisiä kokonaisuuksia. |
| | | | Rakennuksissa tulee olla harja- / aumakatto, jossa harjasuunta on kadun mukainen. Kadunvarren rakennukset tulee sijoittaa kiinni vallitsevaan julkisivulinjaan. Talousrakennukset tulee sijoittaa lähelle tonttirajaa muodostamaan pihapiiriä. |
| | | | Kadun suuntaisten päärakennusten tulee olla kahden kerroksen korkuisia, ja rakennuksen korkeus, kattokulma ja räystäälina tulee sovitaa viereiseen rakennukseen. |
| | | | Katujen ja muiden yleisten alueiden puolella parvekkeet on toteutettava sisänsävedettyinä. Kadun puolella parvekkeet ei sallita pilarirakenteita. |
| | | | vka-1 -merkinällä varustetuilla kortteliuilla on noudatettava seuraavia määräyksiä: Kortteliuuden rakentamattomat osat katua tai muuta yleistä aluetta vasten tulee aidata ja varustaa portein puukaupunkiperintein mukaisesti. |
| | | | Rakennusten julkisivumateriaalina on käytettävä puuta. Tontin rajalle rakennettaessa rajaseinän on käsiteltävä julkisivun tavoin. |
| | | | Kaikkain rakentamisessa on käytettävä sellaisia rakennus-, väri- ja katemateriaaleja, jotka soveltuvat historialliseen kaupunkikuvan. |
| | | | Päärakennusten ja niille alisteisten talousrakennusten hierarkiaa tulee pyrkiä korostamaan rakennusten massoitelluilla, julkisivujen käsitteillä ja väyryksellä. |
| | | | Rakennettaessa uudis- tai lisärakennuksia tai -siipiä tulee käyttää tontin tai alueen yleistä kattokaltevuutta ja -muotoa. |
| | | | Katuun tai yleiseen alueeseen rajautuvan rakennuksen korkeus sekä kattokulma tulee sovitaa viereisiin rakennuksiin. Kattokaltevuuden tulee olla 1:2,5 - 1:1,5 ellei ole erityistä syytä poiketa tästä. |
| | | | Kadunvarsirakennuksissa julkisivupinnan ja vesikaton leikkauksen enimmäiskorkeus tulee suunnitella siten, että se liittyy luontevasti viereisiin rakennuksiin. |
| | | | Rakennuksen tai yhteen rakennettujen rakennusten enimmäispituus ei saa ylittää 30 metriä. |
| | | | Piha-alueilla kulkureittien pintamateriaalina tulee käyttää vanhaan puukaupunkiympäristöön soveltuvia materiaaleja. Katualueella näkyvillä pihojen osilla ei sallita betonikevyisiä tai asfalttoiminta. |
| | | | Nykyistä puustoa ja perinnekäsitteillä tulee mahdollisuuksien mukaan säästää ja täydentää ympäristön soveltuvilla istutuksilla. |
| | | | Rakennusta ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä tarkoitettua lupaa. Laajennus-, korjaus- ja muutosten tulee olla sellaisia, että rakennusten rakennustehteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta merkittävät arvot säilyvät. |

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakennustalutannan käsitteissä sr- tai sh-merkinällä varustetun rakennuksen osalla lupahakemusta tai muun kuin talousrakennuksen rakentamista koskevaa uudisrakennuslupaa, ei lupaa-asiaa saa ratkaista ennen kuin museovirastoille on varattu tilaisuus lausunnon antamiseen. Ellei museovirasto ole antanut pyydyttyä lausuntoa kahden kuukauden kuluessa, voidaan asia ottaa ratkaistavaksi ilman sanottua lausuntoa.

Kaupunki voi asettaa asiantuntijatoimikunnan avustamaan viranomaisia ja tontinomistajia alueen suunnittelamiseen, rakentamiseen ja kehittämiseen liittyvissä kysymyksissä ja antamaan tarvittaessa lausuntoja toimilainasta lausuntoa asioista. Jos toimikuntaan kuuluu myös museoviraston edustaja ja toimikunta on ollut lausunnotta yksimielinen, ei esitellä määrätty menetyksi ole tarpeen. Toimikunnan on annettava lausuntonsa määrätyssä ajassa.

Tässä määräyksessä tarkoitettu lausunto ei ole tarpeen, milloin museoviraston on katsottava tuleen muulla tavoin asiassa kuuluisi.

Rakennusvalvontaviranomaisen voi ennen kadunvarsirakennusaloilla olevan sr- ja sh-rakennuksen purkuvuuden myöntämistä vaatia esitettäväksi riittäväksi katsottavan selvityksen rakennuksen uudisrakentamisesta tai muusta vastaavasta käytöstä.

Asemakaavassa sr- tai sh-merkinällä osoitetun rakennuksen lupamenetelyä varten on laadittava asiantuntijatyönä riittävä selvitys rakennuksen historiasta ja kunnosta.

Alueella tulee varata autopaiikko seuraavasti:

Asuntorakentamista varten on AP-1, AK-1, AL-1 ja A-1-alueilla varattava 1 ap / 80 k-m².

Liike- toimistorakentamista varten on varattava 1 ap / 65 k-m².

Rakennuskoikeus kerrosalaneliometriä.

Mikäli asemakaavassa suojeltavaksi merkityt rakennus (sr-1, sr-2 tai sr-3) puretaan, voi uudisrakentamiseen käyttää 80% kaavassa rakennukselle osoitettua rakennuskoikeutta.

Alueen nimi ja Määräys		
VANHAN KAUPUNGIN ASEMAKAAVA		
KAVALUONNOS		
1:2 000		
Kantavuus ja		Päivitys
28.2.2023		
Kantavuus		
Kaavan numero	Suunnittelija	Piirijä
Akm 242	Petri Tuomala, arkkitehti, YKS-415	Piirijä
Kehittäjä/ajankohta	Kaupunginhallitus	Aloittoisuus
XX.XX	XX.XX	XX.XX
Kaava lausuntajärjestelmä	Kaava- ja ympäristö	Kaava- ja ympäristö
XX.XX	XX.XX	XX.XX
Kaavan laatija	Kaava- ja ympäristö	Kaava- ja ympäristö
XX.XX	XX.XX	XX.XX
Kaavotietokanta	RAAHE	RAAHE
RAVOTUIS	RAAHE	RAAHE