

Viite: Pyydetty kaavallinen lausunto (LP-678-2023-00205)

Kaavallinen lausunto

Osoitteessa Kesäläntulli 2 (678-28-2808-4) haetaan poikkeamista nykyisen pesuhallin laajentamiselle pienellä pesurilla. Poikkeamista haetaan voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeudesta ja rakennusalueen ylittämiselle.

Kaavalliset perustiedot

Yleiskaava

Alueella on voimassa Raahe 2030, Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava (KV 11.4.2007 § 20), jossa kohteen alue on osoitettu palvelujen, hallinnon ja kaupan alueeksi (P). Alueen eteläreunaa koskee tiivistämis-/eheyttämistarve. Merkinnän mukaan tiivistämisen ja eheyttämisen tapa ratkaistaan paikkakohtaisesti kunkin alueen luontaisista lähtökohdista. Aluetta (P) sivuavat reittimerkintä seututie/pääkatu ja kehittämistarvemerkitä joukkoliikenteen kehittämiskäytävä tai yhteystarve.

Rakentamista alueella ohjaa asemakaava, joka kohteen osalta vastaa yleiskaavaa.

Asemakaava

Kohde on asemakaavan *Ouluntien kolmion asemakaava ja asemakaavan muutos* (Ak 79) alueella. Lääninhallitus on vahvistanut kaavan 24.2.1981. Asemakaavamerkintä on TVM, moottoriajoneuvojen varastorakennusten ja laitosten korttelialue. Tontin suurin sallittu kerrosluku on I, ja rakennusoikeus on asemakaavan mukaisesti 1 200 k-m². Asemakaavalla on osoitettu myös istutettava tontin osa, sekä lehtipuuvivillä istutettava tontin osa. Istutettavien puiden korkeuden tulee olla vähintään 3 m ja väli saa olla korkeintaan 7 m. Kaavassa on lisäksi osoitettu katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Asemakaava edellyttää, että autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin liiketilan ja yleisten palveluiden 50 kerrosalaneliömetriä kohti, teollisuus- ja toimistotiloissa yksi kolmea työntekijää kohden ja yksi kutakin asuinkerrosalan 100 neliömetriä kohti.

Liikerakennusten huoltopihojen näkösuojaksi rakennettavan aidan on oltava puinen tai kiviaineinen.

Rakentamistavan tulee sopeutua ympäristöönsä ja turvata kaupunkikuvan riittävä yhtenäisyys. Muun muassa TVM-kortteleissa pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää valkoista, voimakkaasti profiloitua peltiä ja puuta. Huoltopihojen aitojen tulee materiaaleiltaan ja väriykseltään sopeutua korttelin muuhun rakentamiseen.

Haettu muutos kasvattaa tontin jo ylitettyä rakennusoikeuden ylitystä.

Poikkeamisen edellytykset

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n nojalla poikkeamista ei 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

Aiemmin myönnetty poikkeaminen

Osoitteessa Kesäläntulli 2 (678-28-2808-4) on aiemmin myönnetty poikkeaminen (RYL 12.1.2021 § 5) voimassa olevan asemakaavan mukaisesta tontin käyttötarkoituksesta, rakennusalan rajan ylittämisestä, henkilökunnan autopaikkojen sijoittamisesta istutettavaksi osoitetulle tontin osalle sekä ajoneuvoliittymän rakentamisesta osittain liittymäkieltoalueelle.

Asiassa pyydetyt muut lausunnot

Kuntatekniikka on jättänyt asiassa lausunnon 24.5.2023. Lausunnossa todetaan, että esitetystä laajennuksesta ei ole haittaa kuntatekniikalle. Henkilökunnan pysäköintialueelle on nykyisin sijoitettu merikontteja, jotka haittaavat näkemää Kesäläntullin ja Antinkankaantien risteyksessä. Kontit tulee siirtää pois näkemäalueelta.

Poikkeamislupahakemus

Poikkeamista haetaan pesuhallin rakentamiseksi. Poikkeamista haetaan MRL 57 §:stä (asemakaavamääräykset) MRL 171 §:n nojalla. MRL 57 § antaa oikeuden asettaa asemakaavalla rakentamista rajoittavia määräyksiä. Poikkeamista voi hakea MRL 58 §:n (asemakaavan oikeusvaikutukset) rakentamisrajoituksesta.

Tontin rakennusoikeus on aiemman poikkeamisen jälkeen ylitetty 45,5 k-m² (3,8 %) vähäisenä poikkeamisena suoralla rakennusluvalla. Nyt haettu muutos ylittää yhdessä aiemman kanssa tontin enimmän rakennusoikeuden 94,5 k-m², mikä on 7,9 % ylitys asemakaavalla sallittuun rakennusoikeuden määrään. Nyt haettava lisäylitys on 49 k-m².

Hakija perustelee poikkeamista liiketaloudellisin perustein. Muiden liiketaloudellisten haasteiden keskellä autopesuliiketoiminta on lisääntynyt niin, ettei siihen ole pystynyt kokonaisuudessa vastaamaan. Autopesutoiminnan laajentamisella tavoitellaan yritykselle parempaa kassavirtaa.

Haettu auto pesula sijoittuu nykyisen korkeamman pesulaosan viereen, asema-piirroksessa esitetulle asfaltti- ja nurmialueille. Hakemuksen perusteluissa auto pesulan laajennusosalla saadaan koko piha-alue hyötykäyttöön ja viimeistelyä. Nyt asfalttialue toimii lähinnä tavaroiden väliaikaisena säilytyspaikkana.

Hakijan mukaan tehokkuusluku on vain 0,25, kun vastaavasti useilla liikenteillä se on 0,4. Hakija vetoaa kaavan ikään ja alueen yritystoiminnan tarpeiden muutokseen. Hanketta perustellaan Antinkankaantien liikenteen sujuvuuden paranemisella, kun kahden autopesupisteen myötä ruuhkia ei enää syntyisi. Laajennus ei hakemuksen mukaan aiheuta näkemäestettä liikenteelle ja eikä liittyviä tarvita lisää. Hakija toivoo kaupungin suhtautuvan myönteisesti kaikkiin yritysten laajennushankkeisiin.

Naapurien kuuleminen

Naapurit on merkitty kuulluksi.

Kaavallinen lausunto haettuun poikkeamiseen

Kohde, jonne lisärakentamista haetaan poikkeamisena, on välittömästi kaupunkikeskukseen kulkevan sisääntulotien varressa (Oulunväylä). Kohteen merkitys koko kaupungin kaupunkikuvalle ja imagolle on suuri.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan poikkeamista ei saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa muun muassa kaavan toteuttamiselle. Asemakaava edellyttää, että rakentamistavan tulee sopeutua ympäristöönsä ja turvata kaupunkikuvan riittävä yhtenäisyys. Suunnittele mattomasti ja pieninä palasina toteutetut laajennukset harvoin tuottavat yhtenäistä kokonaisuutta. Asemakaavan edellyttämää puuriviä ei lisärakentamisen myötä ole mahdollista sijoittaa tontin rajalle katua vasten. Kaupunkikuvaa huonontava vaikutus korostuu tontin piha-alueen ollessa avoin ohittavan pääkadun suuntaan. Suunniteltua poikkeamista ei ole riittävästi sovitettu kaupunkikuvaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan poikkeamista ei saa myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Tontin piha-alue ei rajoitu riittävästi katualueesta tontin nykytilassa. Lisärakentamisen tuoma muutos tuottaisi esteen kiinteistön sisäiselle liikenteelle. Eri piha-alueiden välillä liikennöinti siirtyisi kadun kautta kuljettavaksi, mikä suoraan vaikuttaa haitallisesti liikenneturvallisuuteen. Antinkankaantien osalta hakijan esiin nostamaa liikenneturvallisuutta voidaan parantaa myös sijoittamalla jonotus pihan pysäköinti-ruutuihin.

Hakijan kiinteistön alueella on voimassa lainvoimainen asemakaava. Sitä ei voida todeta vanhentuneeksi poikkeamis- tai rakennuslupaharkinnan yhteydessä. Vuonna 2021 myönnettyyn poikkeamiseen on kaavoitus todennut, että haettu poikkeaminen noudattaa yleiskaavan alueidenkäyttötavoitetta, sovel-

tuen rakennuspaikalle. Aiottu rakentaminen on yleiskaavan mukaista (kaavallinen lausunto poikkeamiseen, 22.12.2020). Poikkeaminen asemakaavan käyttötarkoituksesta perustuu näin yleiskaavaan.

Lisähuomiona, asemakaava ei salli sijoittaa pysyvästi merikontteja rakennusalan ulkopuolelle. Varastointiin varattavat piha-alueet tulee tavan mukaan aidata näkösuojaan. Ne estävät henkilökunnan pysäköintialueelle sijoitettuna asemapiirroksessa ilmoitettua käyttöä (pysäköinti ja lumenläjitys). Ne myös haittaavat näkemää Kesäläntullin ja Antinkankaantien risteyksessä (kuntatekniikan lausunto asiassa).

Aiemmin rakentamista varten lupaa haettaessa esitetyllä asemapiirroksella muiden asiakirjojen ohella hakija sitoutuu toteuttamaan rakentamisen luvassa myönnettyllä tavalla ja edellytetyin ehdoin. Lisälupaharkinnassa ratkaisevaa on aiemmin myönnetty lupa ehtoineen, ei tontilla toteutettu tilanne, mikäli se poikkeaa luvitetusta.

Kaavoituksen näkemys poikkeamisesta

Katson, että poikkeamista ei maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n estämättä voida erityisin syin myöntää. Haettu poikkeaminen aiheuttaa haittaa asemakaavan toteuttamiselle ja johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Tontille on haettu poikkeaminen vuonna 2021 (RYL 12.1.2021 § 5), jolloin rakennusoikeus ei lisärakentamisella ylittynyt. Sen jälkeen on suoralla luvalla myönnetty vähäisenä poikkeamisena laajennus pesuhallille, jolloin rakennusoikeus ylittyi 45,5 k-m² eli 3,8 %. Nyt haettava lisäylitys on 49 k-m², mikä kasvattaisi asemakaavan salliman rakennusoikeuden ylityksen 7,9 %:iin.

Tontille on haettu toistuvasti lupaa lisärakennusoikeuden ylityksiä ja hakemuksia on puollettu. Jatkossa mahdollinen oikeus lisärakentamiseen voidaan tontilla todeta ainoastaan asemakaavamuutoksella. Asemakaavamuutos tulee tehdä hankekaavana yksityisen toimijan lukuun.

RAAHEN KAUPUNKI,
Kaavoitus

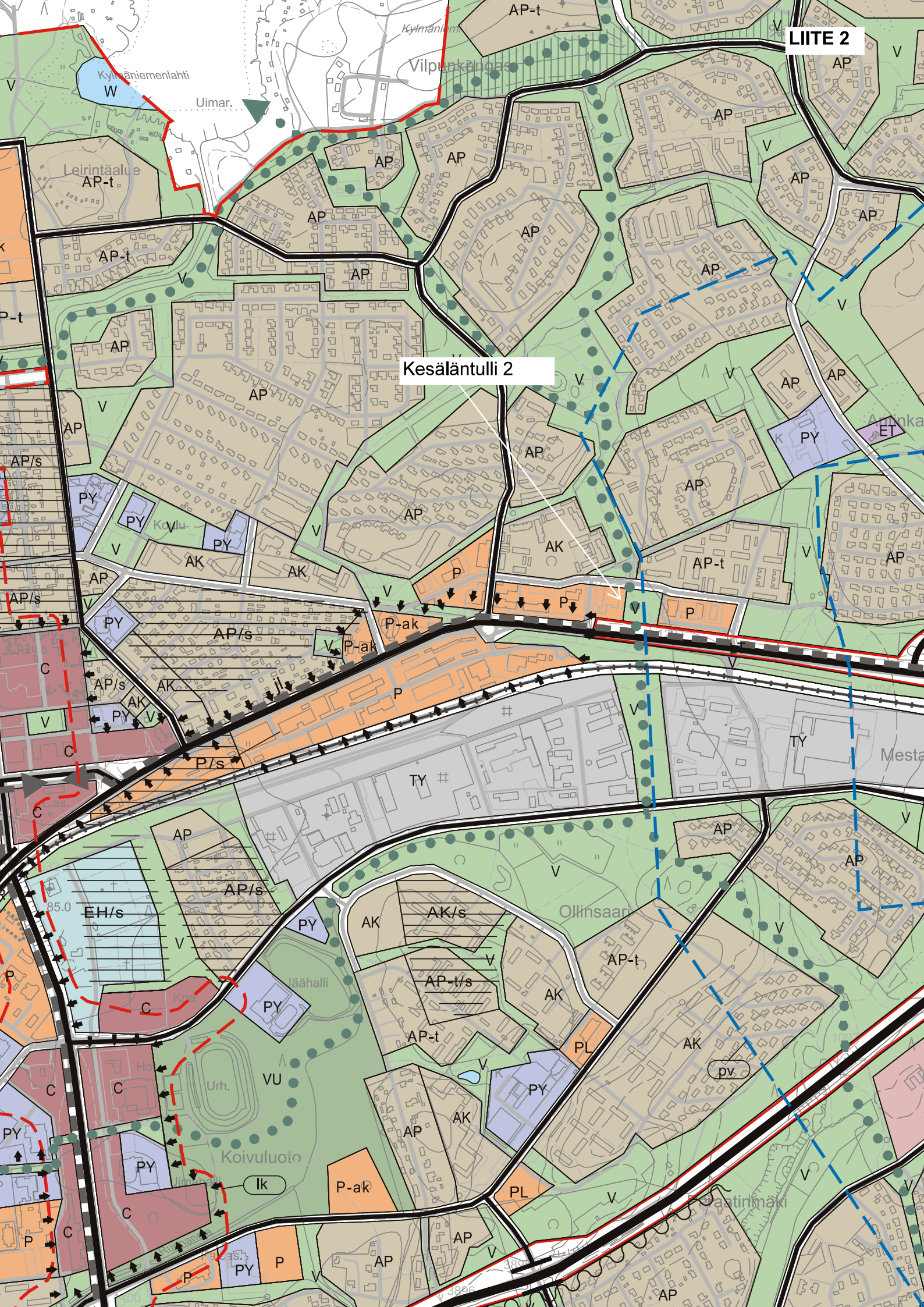
Kaavasuunnittelija
Outi Järvinen

Liitteet

- Liite 1: Ilmakuva
- Liite 2: Ote yleiskaavasta
(Raahe 2030, Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava)
- Liite 3: Ote asemakaavasta (Ak 79)
- Liite 4: Ote ajantasa-asemakaavasta
- Liite 5: Asemapiirustus
- Liite 6: Hakijan valokuva kohteesta, tilanne 27.4.2023



Rakennuspaikan sijainti



YLEISKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

1. ALUEIDEN KÄYTTÖTARKOITUKSET

AK	KERROSTALOVALTAINEN ASUNTOALUE. Alue varataan pääasiassa asuin kerrostaloille. Alueelle saa sijoittaa myös asuin pientaloja 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 asuin pientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille sekä kerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Asemakaavoituksella tulee edistää matalaa kaupunkimaista rakentamista sekä laadukasta asuin ympäristöä. Lisärakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista.
C	KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE, PÄÄKESKUS. Alue varataan Raahen kaupunkiseutua ja sen vaikutus aluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille ja hallinnolle, keskustaan soveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustatoimintojen alueelle saa sijoittaa MRL 114§:n mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön. Asemakaavoituksella tulee luoda viihtyisiä kaupunkitiloja, kehittää nykyistä kaupunkikuvaa ja parantaa ympäristön laatua.
CA	ALUEKESKUS. Asemakaavoituksella tulee luoda viihtyisiä kaupunkitiloja, kehittää nykyistä kaupunkikuvaa ja parantaa ympäristön laatua.
P	PALVELUJEN, HALLINNON JA KAUPAN ALUE. Alue varataan pääasiassa hallinnolle ja yksityisille palveluille, kuten erikoistavaran kaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille.
P-1	PALVELUJEN, HALLINNON JA KAUPAN ALUE. Alue on varattu ensisijaisesti paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tarpeisiin.
PL	LÄHIPALVELUJEN ALUE. Alue varataan ympäristön asukkaiden päivittäin käyttämille julkisille ja yksityisille palveluille, kuten päiväkodille ja lähikaupalle.
P-ak	PALVELUJEN JA ASUMISEN ALUE. Alue varataan pääasiassa palveluille, hallinnolle ja kerrostalovaltaiselle asumiselle. Alueelle sijoittuvien palvelujen tulee olla luonteeltaan asumisen yhteyteen sopivia, eivätkä ne saa aiheuttaa ympäristöönsä melua, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Asumisen ja palvelujen määrä sekä sijainti ratkaistaan asemakaavassa.
PY	JULKISTEN PALVELUJEN ALUE. Alue varataan pääasiassa kunnan, valtion ja muiden julkisten yhteisöjen toimintoja varten. Alueelle saa sijoittaa vähäisessä määrin myös muita työpaikkatoimintoja ja asumista.
TP	TYÖPAIKKA-ALUE. Alue varataan monipuolisille 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 terminaalitylöjä.
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 terminaalitylöjä.
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 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 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 ketoalue. Alueella saa suorittaa toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen perinnemaiseman suojeluarvon säilyttämiseksi tai palauttamiseksi.
M	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE. Alue on varattu maa- ja metsätaloukseen. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen.
MP	PUUTARHA- JA KASVIHUONEALUE. Alue varataan ammattimaiseen puutarha- ja kasvihuoneviljelyyn.
MA	MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE. Alue varataan maatalouskäyttöön. Alue on maiseman kannalta merkittävä viljelyalue, jolle voidaan rakentaa maatalouskäyttöön tarkoitettuja rakennuksia ja rakennelmia.
MU	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISTÄ ULKOILUN OHJAAJASTARVETTA. Alue varataan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen ja ulkoiluun. Alue on osa tai se täydentää seudun virkistys- ja vapaa-ajanverkostoa, mistä johtuen alueen metsää on käsiteltävä sen erityisluonteen edellyttämällä tavalla (metsälaki 6 §).
MY	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA. Alue varataan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella on maisema- tai muita ympäristöarvoja jotka tulee säilyttää. Avohakkuu tai muu alueen maisemakuvaa merkittävästi vaikuttavat toimenpiteet edellyttävät maisematyöluupa (MRL 43 § ja 128 §). Maa-ainesten otto alueella on kielletty.
W	VESIALUE.
SE	SELVITYSALUE. Alueen rakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista.
/s	ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN. Aluekokonaisuuden ja sen rakennuskannan suojelua koskevat kysymykset ratkaistaan asemakaavassa.
vk	ALUE ON RAAHEN VANHAN KAUPUNGIN VAIKUTUSPIIRISSÄ. Alue on suunniteltava erityisen hienovaraisesti ottaen huomioon ympäristön luonne.

RAAHE 2030

KESKEISTEN TAAJAMA-ALUEIDEN OSAYLEISKAAVA

TÄMÄ OIKEUSVAIKUTTEINEN OSAYLEISKAAVA MUODOSTUU KAHDESTA KARTASTA:

- 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. 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 Raahen 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 LÄHISUOJA-ALUE. Alue on vedenottamon lähisuojaa-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.
	Valtatie / kantatie.
	Seututie / pääkatu.
	Yhdystie / kokoojakatu.
	Yhdystie, kulkuoikeus rajoitettu.
	Rautatie.
	Joukkoliikenteen kehittämiskäytävä tai yhteystarve.
	Virkistysreitit.
	Yhdyskuntarakenteen mahdollinen laajenemialue. Alueen rakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista.
	Meluntojuntatarve.
	Alueen tiivistämis-/eheyttämistarve. Tiivistämisen ja eheyttämisen tapa ratkaistaan paikkakohtaisesti kunkin alueen luontaisista lähtökohdista. Vanhan Raahen rajalla Koulukadun varressa tiivistäminen/ eheyttäminen on ympäristökuvan sovitamista vanhan kaupungin miljööseen.
	YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA.
	ALUEEN RAJA.

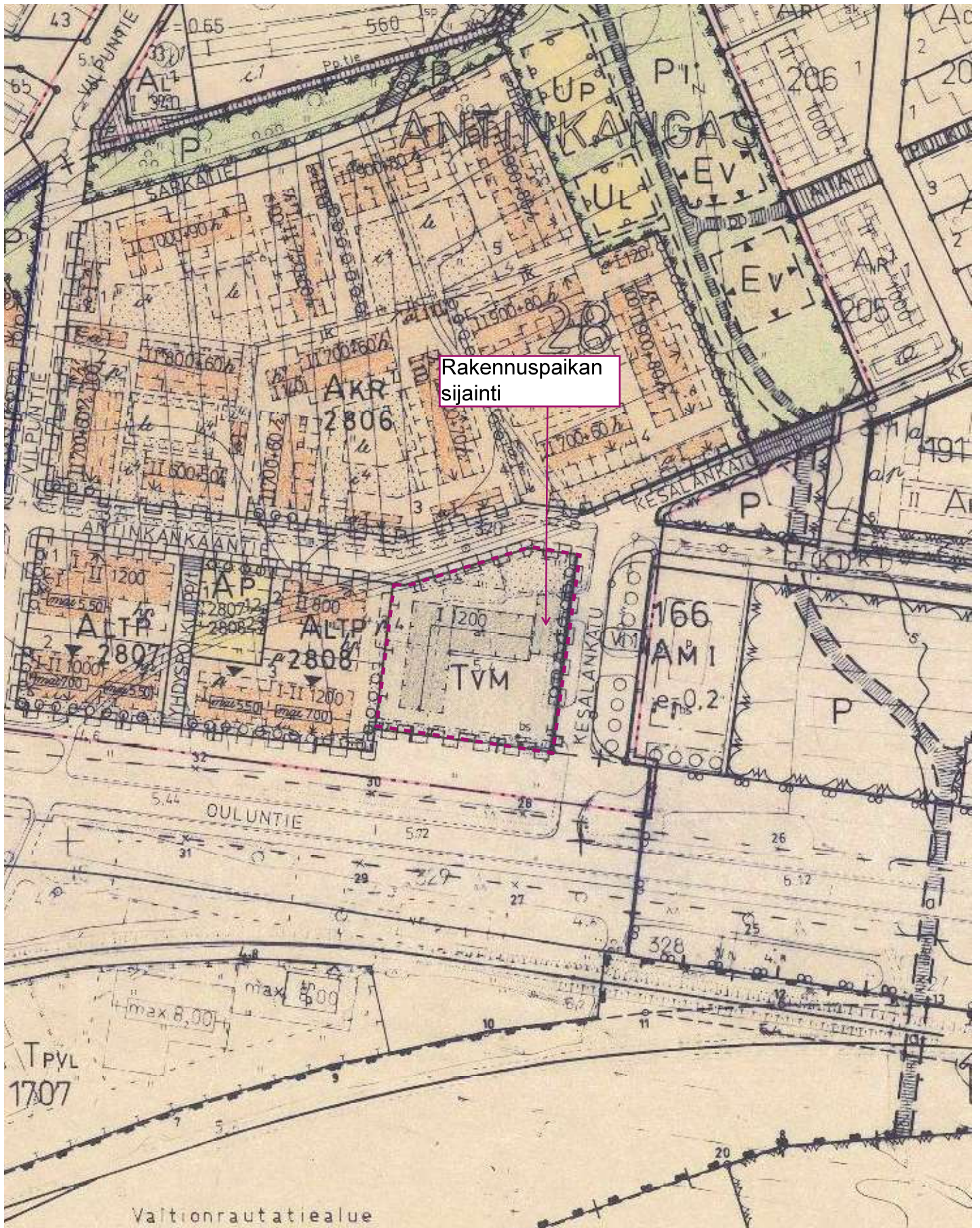
YLEISKAAVAMÄÄRÄYKSET ASEMAKAAVAN ULKOPUOLISILLA ALUEILLA:

- Maa- ja metsätalouden rakennukset on sijoitettava rakennuspaikalle pääsääntöisesti perinteiseen tapaan pihapiirin ympärille maisemaan sopeutvasti. Rakennettaessa metsän ja pellon vaihtumismisyöhykkeelle on pidettävä huoli siitä, että maisemallisesti arvokas metsänreuna säilyy ehyenä.
- 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 ympäristönsuojelu-viranomaisen hyväksymällä tavalla siten, että valtioneuvoston asetus (542/2003) jätevesien käsitelystä vesihuoltolaitosten ulkopuolisilla alueilla toteutuu.
- Mastojen ja muiden maisemassa näkyvien rakennelmien sijainti ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä. Nämä rakennelmat tulee mahdollisimman hyvin sovittaa ympäristöönsä erityisestimaismallisesti arvokkaille alueilla.
- Liikenteen meluita suojaaminen tulee selvittää tapauskohtaisesti kunkin hankkeen yhteydessä.

Oikaisu luonteiset 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					Paivays 10.11.2006
Kaavan numero	Arkistot.	CADtunnus	Suunnittelija	SUUNNITTELUKESKUS OY	Piirtäjä
			Esko Puijola, arkkitehti		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	Kaavoitus pääliikö Kaija Seppänen	
KAAVOITUS		Ruokatie 1 www.raahe.fi	Puhelin 92140 Pattijoki	Faksi (08) 439 3111	(08) 439 3161



Rakennuspaikan sijainti

Sinisellä viivalla ja numeroilla rajatut alueet eivät koske kaavaa 79

OLUNTIEN KORTTELIN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

ASEMAKAAVA:

- 25. KAUPUNGINOSAN, PIKKUHOLMI, OSALLE KORTTELEITA 2501 JA 2502 SEKÄ KATU- JA PUISTOALUEILLE, SEKÄ
- 26. KAUPUNGINOSAN, AITINKANGAS, OSALLE KORTTELEITA 2606, KORTTELEILLE 2607 JA 2608 SEKÄ KATU- JA PUISTO-ALUEILLE.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

- 17. KAUPUNGINOSAN, OLUNTIEN TEOLLISUUSALUE, KATU-ALUETTA,
- 17. KAUPUNGINOSAN, OLUNTIEN TEOLLISUUSALUE, JA
- 25. KAUPUNGINOSAN, PIKKUHOLMI, VÄLISÄ RAJAA,
- 25. KAUPUNGINOSAN, PIKKUHOLMI, KATU-, PUISTO- JA HAATALOUSALUEITA,
- 26. KAUPUNGINOSAN, VILPUNKANGAS, KATU- JA PUISTO-ALUEITA,
- 28. KAUPUNGINOSAN, AITINKANGAS, KORTTELEITA 171, KATU- JA PUISTOALUEITA JA
- 29. KAUPUNGINOSAN, ISONOLMI, PUISTOALUETTA,
- 17. JA 28. KAUPUNGINOSAN VÄLISÄ RAJAA.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUVAT:

- 17. KAUPUNGINOSAN, OLUNTIEN TEOLLISUUSALUE, KATU-ALUE
- 25. KAUPUNGINOSAN, PIKKUHOLMI, KORTTELEISTA 2501 JA 2502 OSAT SEKÄ KATU- JA PUISTOALUEET,
- 26. KAUPUNGINOSAN, VILPUNKANGAS, KATU- JA PUISTOALUEET,
- 28. KAUPUNGINOSAN, AITINKANGAS, KORTTELEISTA 2606 OSA, KORTTELEIT 2607 JA 2608 SEKÄ KATU- JA PUISTOALUEET JA
- 29. KAUPUNGINOSAN PUISTOALUE.

ASEMAKAAVAN MERKINNÄT JA -KÄYNNITSE:

- 3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.
- Eri kaavamääräysten alaiset alueen osien välinen raja.
- Kaupunginosan raja.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Ohjeellinen korttelinosan ja alueen raja.
- Ohjeellinen rakennusalan, ajoneuvoliikenteelle varattu katu- tai liikennealueen osan tai ka muun sellaisen alueen raja.
- Ohjeellinen tontin raja.

- 25 PIKKU
- 2501 Korttelin numero.
- 1 Ohjeellinen tontin numero.

- HOLMINTIE Kadun, katuaukion, torin tai puiston nimi.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliikennettä.
- Väiselle jalkenkululle ja polkupyöräilylle varattu katualue.
- Jalkenkululle ja polkupyöräilylle varattu katualue, jolla tontille ajo on sallittu.
- Ohjeellinen jalkenkululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
- Korttelialueen sisäiselle jalkenkululiikenteelle varattu ohjeellinen korttelin osa.
- Ohjeellinen ulkoilureitti.
- Kadun erittävä ohjeellinen ulkoilureitti.
- Istutettava tontin osa.
- Lehtipuuvivillä istutettava tontin osa. Istutettavien puiden korkeuden tulee olla vähintään 3 m ja väli saa olla korkeintaan 7 m.
- Istutettava tontin osa, josta tulee siilyttää tai jolle tulee istuttaa rakentamisen yhteydessä vähintään 1 puu tontin pinta-alaan 100 neliometriä kohti.

ASEMAKAAVAN MERKINNÄT JA -KÄYNNITSE:

- 900 Viemäriä varten varattava alue.
- 11 Arvialainen numero, joka osoittaa rakennusalueelle sallittavan enimmäiskerroksen neliömetreinä.
- 11¹ Roomalainen numero, joka osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun varsinaisen kerrosluvun.
- ymtö 50 v. Roomalainen numero, joka osoittaa rakennuksen tai sen osan ehdottomasti noudatettavan kerrosluvun.
- 950-60 h Rakennusalueella oleva merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia kerrosluosta saa käyttää yleisiksi palvelutiloiksi, myymälä tai toimistotiloiksi.
- Lukuserija, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa rakennus-alueelle sallitun asuinkerroksen neliömetrimäärän ja toinen luku ohjeelliselle rakennusalueelle sallitun kulkutekniikan tai asuutojan palvelu- tai huoltotiloiksi varattavan kerroksen neliömetrimäärän.
- Rakennusala.
- Ohjeellinen rakennusala.
- Muoli osoittaa rakennusalan sen sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- Huolimerkintä osoittaa rakennuksen sen sivun, jolla rakennuksesta tulee olla suora uloskäynti.
- Rakennusala ja sillä rakennuksen harjannummaa osoittava viiva.
- Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauksen kohdan enimmäiskorkeus.
- Kirjamerkintä osoittaa rakennusalan sen sivun, jonka puoleisella rakennuksen seinällä tulee olla ikkunapinta.
- Asuukohtien yhteiseen käyttöön tarkoitettujen huoltorekennuksen rakennusala.
- Huoltopihan rakennusala. Huoltopiha on siddettava vähintään 180 cm:n korkeisella umpiseinällä sidosella.
- Autosäilytyspaikka tai autokatos.
- Pysäköintipaikka.
- Leikki- ja oleskelualue.
- Asutokerrostalojen tai rivitalojen korttelialue. Kellarikerrosta ei saa sijoittaa maanpinnalle.
- Liikerrakennusten korttelialue. Tontille saa korttelin käyttötarkoituksen mukaisiin rakennuksiin sijoittaa yhden kiinteistöhoiton kannalta välttämättömän osaston.
- Yhdistettyjen liike- ja asutokerrostalojen korttelialue. Kellarikerrosta ei saa sijoittaa maanpinnalle.
- Yhdistettyjen liike- ja pientoimisuuserakennusten korttelialue. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitoista, joihin piilautumista, reskesta liikennettä tai muita häiritseviä toimintoja. Korttelialueelle ei saa sijoittaa elintarvikkeiden myyntipinta-alueita. Tontille saa korttelin käyttötarkoituksen mukaisiin rakennuksiin sijoittaa yhden kiinteistöhoiton kannalta välttämättömän osaston.
- Autoparkkipaikka korttelialue, lukuserija osoittaa korttelit ja ohjeelliset tontit, joiden autoparkkipaikka tulee sijoittaa korttelialueelle.
- Maastorajajonuevojen varustorekennusten ja laitojen korttelialue.
- Puistoalue.
- Istutettava puistoalue.
- Ohjeellinen pellosikenttä.
- Ohjeellinen leikkikenttä.
- Ohjeellinen kaavima-alue.

Puistomaissa kunnossa hoidettava katualueen osa.

Viemäriä varten varattava alue.

Arvialainen numero, joka osoittaa rakennusalueelle sallittavan enimmäiskerroksen neliömetreinä.

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

Roomalainen numero, joka osoittaa rakennuksen tai sen osan ehdottomasti noudatettavan kerrosluvun.

Rakennusalueella oleva merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia kerrosluosta saa käyttää yleisiksi palvelutiloiksi, myymälä tai toimistotiloiksi.

Lukuserija, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa rakennus-alueelle sallitun asuinkerroksen neliömetrimäärän ja toinen luku ohjeelliselle rakennusalueelle sallitun kulkutekniikan tai asuutojan palvelu- tai huoltotiloiksi varattavan kerroksen neliömetrimäärän.

Rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala.

Muoli osoittaa rakennusalan sen sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Huolimerkintä osoittaa rakennuksen sen sivun, jolla rakennuksesta tulee olla suora uloskäynti.

Rakennusala ja sillä rakennuksen harjannummaa osoittava viiva.

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauksen kohdan enimmäiskorkeus.

Kirjamerkintä osoittaa rakennusalan sen sivun, jonka puoleisella rakennuksen seinällä tulee olla ikkunapinta.

Asuukohtien yhteiseen käyttöön tarkoitettujen huoltorekennuksen rakennusala.

Huoltopihan rakennusala. Huoltopiha on siddettava vähintään 180 cm:n korkeisella umpiseinällä sidosella.

Autosäilytyspaikka tai autokatos.

Pysäköintipaikka.

Leikki- ja oleskelualue.

Asutokerrostalojen tai rivitalojen korttelialue. Kellarikerrosta ei saa sijoittaa maanpinnalle.

Liikerrakennusten korttelialue. Tontille saa korttelin käyttötarkoituksen mukaisiin rakennuksiin sijoittaa yhden kiinteistöhoiton kannalta välttämättömän osaston.

Yhdistettyjen liike- ja asutokerrostalojen korttelialue. Kellarikerrosta ei saa sijoittaa maanpinnalle.

Yhdistettyjen liike- ja pientoimisuuserakennusten korttelialue. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitoista, joihin piilautumista, reskesta liikennettä tai muita häiritseviä toimintoja.

Korttelialueelle ei saa sijoittaa elintarvikkeiden myyntipinta-alueita. Tontille saa korttelin käyttötarkoituksen mukaisiin rakennuksiin sijoittaa yhden kiinteistöhoiton kannalta välttämättömän osaston.

Autoparkkipaikka korttelialue, lukuserija osoittaa korttelit ja ohjeelliset tontit, joiden autoparkkipaikka tulee sijoittaa korttelialueelle.

Maastorajajonuevojen varustorekennusten ja laitojen korttelialue.

Puistoalue.

Istutettava puistoalue.

Ohjeellinen pellosikenttä.

Ohjeellinen leikkikenttä.

Ohjeellinen kaavima-alue.

ERITYISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ:

AUTOPAIKAT

Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin liiketilan ja yleisten palveluiden 50 kerroslaneliometriä kohti, teollisuus- ja toimistotiloissa yksi kolme työntekijää kohti ja yksi kutakin asuinkerroksen 100 neliometriä kohti.

LEIKKIPAIKAT

Tonttikohdaisia leikkialueita on varattava vähintään 10 m² jokaisesta 100 asuinkerroslaneliometriä kohti. Tontteja ei saa siddeta niin, että näiden alueiden yhteiselle käytölle aiheutuu häiriitä.

AITAALUEEN

Liikerrakennusten huoltopihojen nukkajoukoiksi rakennettavan aidan on oltava puinen tai kivinen.

ISTUTETTAVIEN

Tontille olevat autopaikat on erotettava muusta pihajonuevoista sidosilla tai istutuksilla.

Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojustutuksilla.

Jäteastiat ja tomutuspaikat on ympäröitävä suojustutuksilla.

Pihajonuevojen istutuksien on käytettävä pensaita ja vähintään 3 m:n korkuisia puita.

Istutettavien puistoalueiden istutustuomissa on käytettävä pensaita ja vähintään 3 m korkeita puita. Puistoalueen UP- ja UL-osilla on tehtävä suojustutukset.

RAKENTAMISTAPA

Rakentamistavan tulee sopeutua ympäristönsä ja turvata kaupunkikuvan riittävän yhtenäisyyttä.

AL⁴ ALTP- ja TVM-korttelissa pääasiassa julkisivumateriaalina tulee käyttää valkoista, voimakkaasti profiloitua peltiä ja puuta. Huoltopihojen siltöjen tulee materiaalitiltaan ja väritykseltään sopeutua korttelin muuhun rakentamiseen.

ALK² -korttelissa pääasiassa julkisivumateriaalina tulee käyttää valkoista tai valaanharmaata tiiltä. Kattomateriaalina tulee käyttää tummaa huopaa tai tummaksi käsiteltyä peltiä.

AKR¹ -korttelialueilla pääasiassa julkisivumateriaalina tulee käyttää punatiiltä tai punatiili- laattaa.

Kattomuodon AKR¹ -korttelialueilla tulee olla herjakketo ja kattokaltevuuden tulee olla 1/2...1/3. Korttelialueiden yhtenäisesti ryhmitellyn ja ALK² -korttelialueilla 1/6...1/3.

Pohjakerrosta täyttävä kaavoitusmittauksista ja kaavojen pohjakerrosta 4.2.1980 annetun asetuksen vastaisesti.

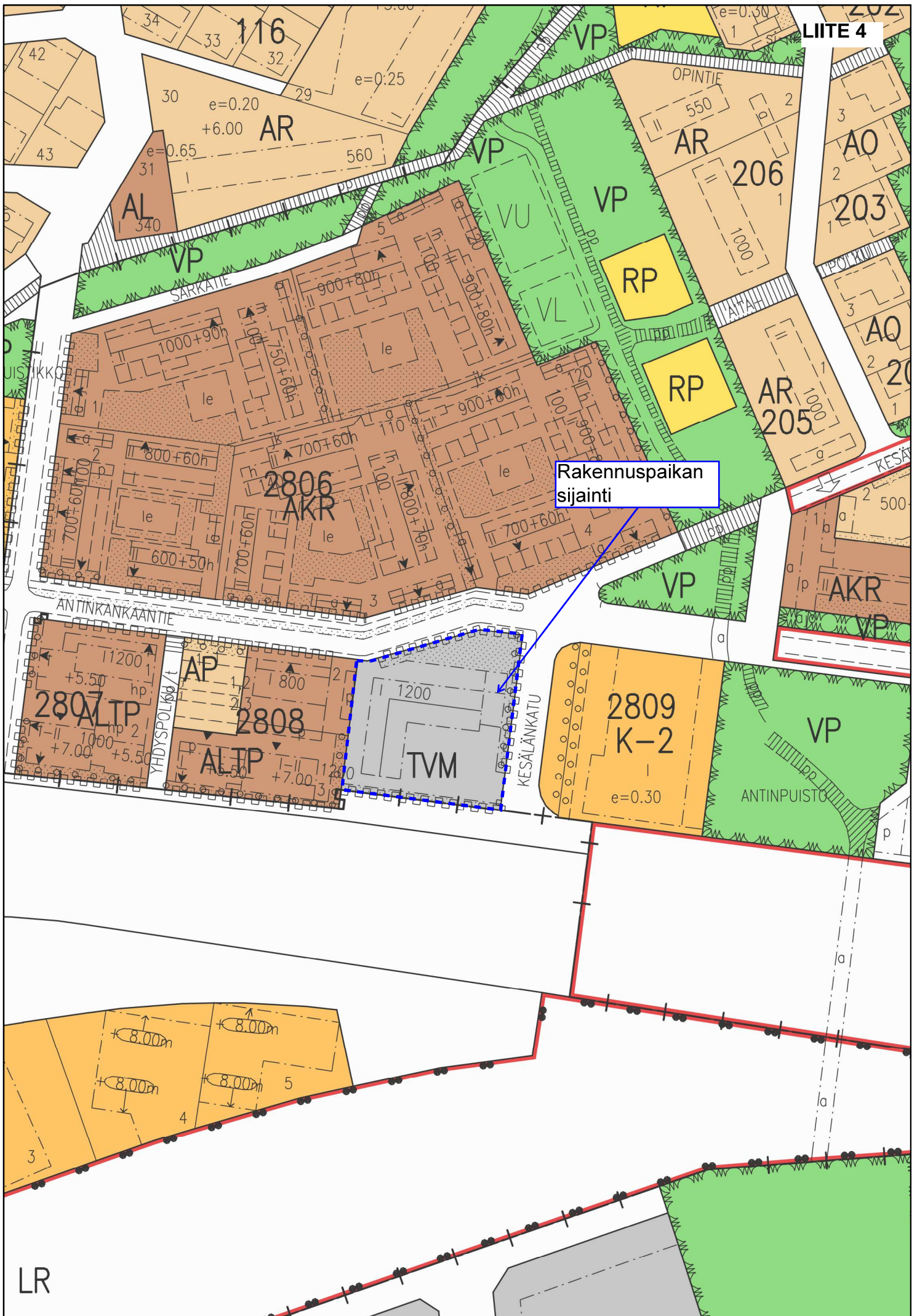
Todistaa

v.t. Kaupungeedeetti

RAAHEN KAUPUNGIN TEKNINEN VIRASTO KAARVOITUS- JA TALOUSUUNNITTELUOSASTO		ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS	
Päivä	huvi	AL	AK JA AKM 79
21.4.1980	HA	AL	AK JA AKM 79
Mittakaava 1:2000			

21. päivänä huhtikuuta 1980

Hilka Aaltonen
Hilka Aaltonen
Kaupunginarkkitehti



Rakennuspaikan sijainti

