

**Viite: Pyydetty kaavallinen lausunto (LP-678-2023-00554)**

## Kaavallinen lausunto

Osoitteessa Saarenpääntie 10 (678-415-48-9) haetaan poikkeamista asemakaavassa osoitetusta rakentamisrajoitteesta.

### **Kaavalliset perustiedot**

#### **Maakuntakaava**

Alue on maakuntakaavassa (maakuntahallitus 5.11.2018 § 231) osoitetulla taajama-alueella (A). Aluetta koskee maakuntakaavaan merkitty Antinkankaan pohjavesialue.

#### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Raahe 2030, Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava (KV 11.4.2007 § 20), jossa Vanha kaupunki kohteen alueella on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Valtatie 8:n liikennealueen rajalla on osayleiskaavassa osoitettu meluntorjuntatarve. Rakentamista alueella ohjaa asemakaava, joka kohteen osalta vastaa yleiskaavaa.

#### **Asemakaava**

Kohde on asemakaavan *Kaupunginosa 50. Pattijoki (Marin-Maunulan alue), asemakaavan muutos, laajennus ja kumoaminen* (Akm 192) alueella. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan 15.12.2004.

Saarenpääntie 10 on osoitettu asemakaavassa merkinnällä AO erillispientalojen korttelialueena. Asemakaavan korttelin 401 tontille 5 sallittu enin rakentamishokkuus on  $e=0,30$ . Rakennusoikeudeksi muodostuu  $626 \text{ k-m}^2$ . Suurin sallittu päärakennusten kerroskorkeus on  $1\frac{1}{2}$ .

Rakennusalueella tontilla rajaavat Saarenpääntien katualueen rajalle asemakaavassa osoitettu istutusalue ja valtatie 8:n varteen su merkinnällä osoitettu yleisen tien suoja-alueeksi varattu alueen osa (su). Rakennusalue on jaettu kahteen, varsinaista asuinrakennuksen rakennusala on laajennettu pohjoisessa talousrakennusten rakennusosalalla (t). Yleisen tien suoja-alueelle on asemakaavaan merkitty ilmajohdon varaus sähköjohdolle (z) ja pylväsmuuntamolle linjojen risteykseen.

Tonttia koskee asemakaavassa me-1 ja me-2 merkinnöillä osoitetut liikennemelualueen rajat (55dBA). Valtatie 8:n liikennealueelle on toteutettu meluaita, jolloin rakentamista ohjaa me-2 merkinnällä osoitettu melualue.

Asemakaavamääräyksellä on lisäksi huomioitu pohjaveden pinta. Pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa, mikä tulee huomioida maanalaisia tiloja rakennettaessa.

## Hankkeen kuvaus hakemuksessa

Poikkeamista haetaan olemassa olevan talousrakennuksen sijoittamiseen rakennusalan ulkopuolelle. Rakennus on osittain kaavaan merkityllä yleisen tien suoja-alueella (su) ja johtoalueella olevan pylväsmuuntamon suoja-alueella.

Olemassa olevaa autotalli- ja varistorakennusta laajennetaan katoksella. Hakemuksessa ilmoitetaan, että rakennus sijoittuu alle 0,5m etäisyydelle naapurin rajasta. Asemapiirroksessa rakennuksen lounaispääty on sijoitettu noin 15 cm etäisyydelle naapurikiinteistön rajasta. Lisäksi haetaan lupaa korottaa talousrakennusta noin 1,3 metrillä.

Kiinteistön rakennusoikeus on 626 k-m<sup>2</sup>. Asemapiirroksessa esitetyt rakentamisen laajuustiedot ovat ristiriidassa kantakartan ja luparekisterin tietojen kanssa. Rakennusoikeus ei kuitenkaan ylity hakemuksella.

Poikkeamishakemukseen on liitetty aiottua muutosta kuvaava asemapiirros.

## Muut ennakkotiedot

### Asiassa pyydetyt muut lausunnot

Asiassa on pyydetty lausunnot Raahen Energialta ja Elenialta. Raahen Energia Oy on antanut asiassa tiedoksi, ettei Raahen Energialla ole haetussa kohteessa sähköverkkoa, se on Elenian verkkoaluetta. Raahen Kuidun kuitu menee taloon, mutta ei taida häiritä ulkorakennuksen laajennusta.

Elenialta on pyydetty asiassa lausunto, jota ei ole saatu määräajassa. Elenia on lähettänyt asiassa sähköpostin, jossa on esitetty sähkölinjojen asemakaavasta poikkeava toteutus. Sähkölinjat on ilmoituksen mukaan toteutettu maakaapelina ja ilman pylväsmuuntamoita. Sähköpostissa edellytetään tilaamaan suunnitellussa toimenpiteessä kaapelinäyttö, mikäli on riski mennä lähelle kaapeleita. Sähköpostiin sisällytetyssä kartassa esitetään pienjännitekaapelit kiinteistöllä ja lähialueella.

### Naapurien kuuleminen

Naapurit on kuultu.

## Kaavallinen lausunto haettuun poikkeamiseen

### Poikkeamisen edellytykset

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan 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.

### Perustelut

Poikkeaminen koskee talousrakennuksen laajennusta ja rakennus sijoittuu kaavassa sähköjohtoa varten varatulle alueen osalle. Laajennus on jo toteutettu. Poikkeamisen tarkoituksena on viedä lupa-asiat ajantasalle.

Asemakaavan sähköjohdon varauksen alueella ja yleisen tien suoja-alueella on korttelissa ollut talousrakennuksia jo asemakaavaa laadittaessa. Tilanteen voi todeta asemakaavakartan tulosteesta. Asemapiirroksessa hakemuksen kohteena olevaa talousrakennusta on laajennettu molemmista päistään. Poikkeaminen koskee pylväsmuuntamon aluevarauksella ja yleisen tien suoja-alueella olevaa koillispäätä rakennuksesta.

Poikkeamisessa tulee huomioida, että maankäyttö- ja rakennuslain 171.2 §:n kohdan 1 mukaan poikkeamista ei saa myöntää, jos se kaavan toteuttamiselle tai kohdan 4 mukaan poikkeamista ei saa myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Muilta osin MRL 171 § ei estä poikkeamista.

Asiassa tulee kaavoituksen näkökulmasta tarkasteltavaksi muutoksen vaikutus asemakaavan johtovarauksen toteuttamisen mahdollisuuteen. Vaikutus sähköverkon toteuttamiselle voi olla merkittävä, jos johtolinjalle rakennetaan. Sähkölinja on kuitenkin toteutettu toisin kuin kaavassa on osoitettu. Asemakaavan toteuttaminen verkoston toteuttamiseksi ei ole siis enää välttämätöntä. Elenia edellyttää selvittämään maakaapelien sijainti tilaamalla kaapelinäyttö, mikäli alueelle suunnitellussa toimenpiteessä on riski mennä lähelle kaapeleita.

Asiassa tulee kaavoituksen näkökulmasta lisäksi tarkasteltavaksi muutoksen mahdollinen vaikutus katukuvaan. Talousrakennuksen suhde päärakennukseen ja mahdollinen vaikutus valtatie 8:n näkymään tulee pystyä arvioimaan.

Asemapiirroksessa talousrakennuksen lounaispäätty on lähimmillään noin 15 cm:n etäisyydellä naapurikiinteistön rajasta ja noin 3,7 metrin etäisyydellä asemakaavan tonttirajasta. Katoslaajennus lounaispäädyssä sijaitsee lähes kokonaan asemakaavan talousrakennuksille osoitetulla rakennusalueella. Perustusten rakentaminen ja huolto- tai korjaustoimenpiteet rasittavat naapurin hallussa olevaa aluetta, mistä tulee sopia naapurin kanssa.

Rakennuslupahakemukseen tulee liittää julkisivupiirustukset aiotusta rakentamisesta, jotta vaikutus kaupunkikuvaan ja rakennusten keskinäiseen suhteeseen kiinteistöllä voidaan arvioida.

### **Kaavoituksen näkemys poikkeamisesta**

Katson, että edellytykset poikkeamiselle MRL 171 §:n estämättä alla esitetyin ehdoin ovat olemassa.

#### Täytettävät ehdot

1. Sähköyhtiö Elenialta saadaan kirjallinen vahvistus siitä, ettei johtoalueelle rakentamiselle ole estettä. Vahvistus ja mahdolliset toimenpidesuositukset luparatkaisuisissa on hyvä pyytää koskemaan koko korttelia 401 Saarenpääntiellä. Tarvittaessa tilataan kaapelinäyttö.
2. Perustusten rakentamisesta ja huolto- tai korjaustoimenpiteistä naapurin kiinteistön rajalla tulee sopia naapurin kanssa.
3. Rakennuksen korottaminen tulee esittää jatkossa hakemuksessa. Toimenpiteessä tulee varmistaa, ettei talousrakennus nouse päärakennusta korkeammaksi ja rakennusten välisessä hierarkiassa suuremmaksi.

Kaavoitus varaa oikeuden lausua jatkossa rakennuslupahakemuksesta.

RAAHEN KAUPUNKI,  
Kaavoitus

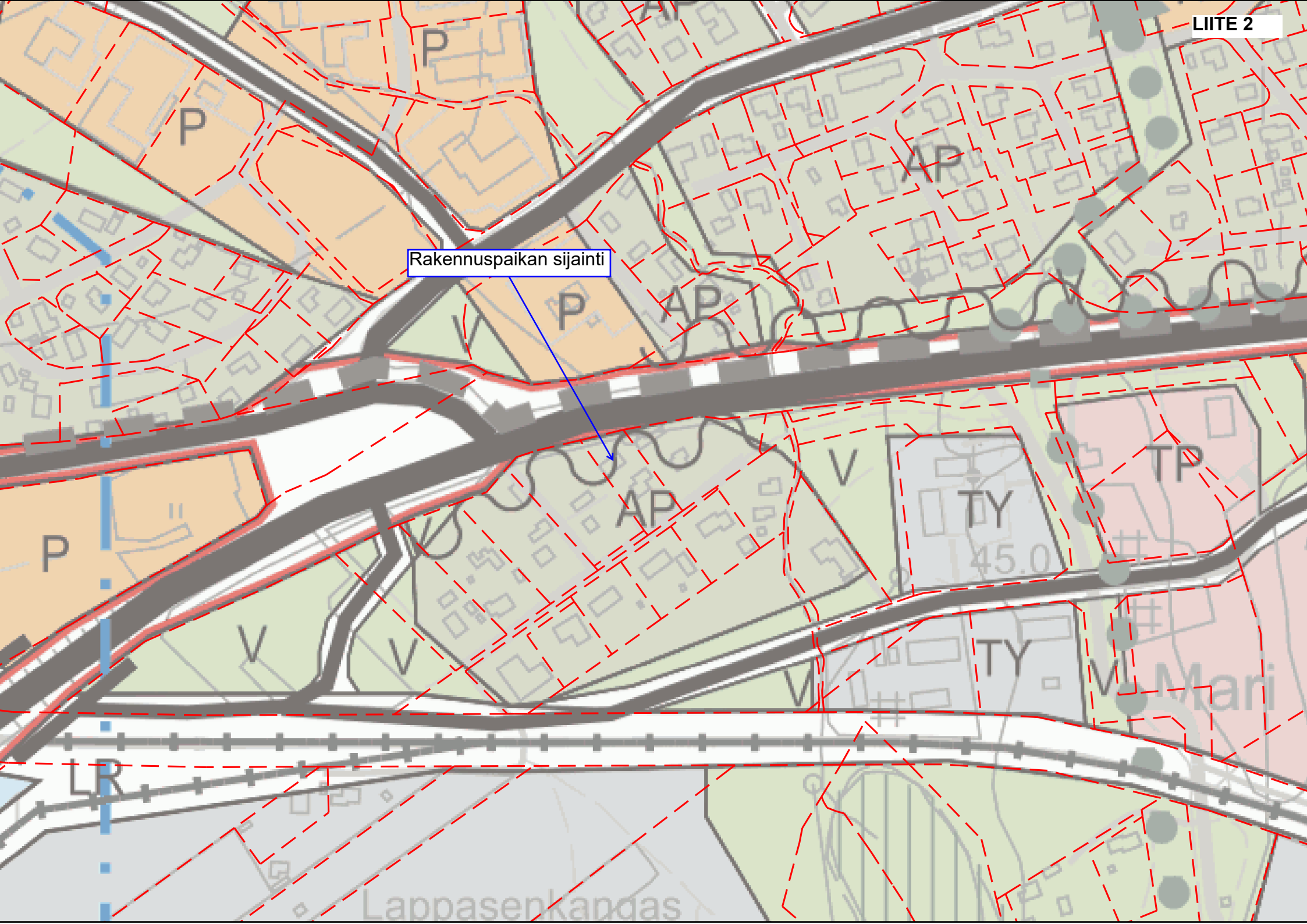
Kaavasuunnittelija  
Outi Järvinen

### **Liitteet**

- Liite 1: Ilmakuva
- Liite 2: Ote yleiskaavasta  
(Raahe 2030, Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava)
- Liite 3: Ote asemakaavasta (Akm 192)
- Liite 4: Ote ajantasa-asemakaavasta
- Liite 5: Asemapiirustus

Rakennuspaikan sijainti





Rakennuspaikan sijainti

Lappasenkaudas

Mari

# YLEISKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

## 1. ALUEIDEN KÄYTTÖTARCOITUKSET

- |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>AK</b>    | <b>KERROSTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.</b><br>Alue varataan pääasiassa asuinkeerrostaloille. Alueelle sa sijoittaa myös asuinpientaloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>AP</b>    | <b>PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.</b><br>Alue varataan pääasiassa pientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille sekä pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Lisärakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista.                                                                                                                                                                                                            |
| <b>AP-t</b>  | <b>TIIVIS PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.</b><br>Alue varataan pääasiassa asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille sekä kerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Asemakaavoituksella tulee edistää matalaa kaupunkimaista rakentamista sekä laadukaasta asuinympäristöä. Lisärakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista.                                                                                            |
| <b>C</b>     | <b>KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE, PÄÄKESKUS.</b><br>Alue varataan Raahen kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille ja hallinnolle, keskustaan soveltuvalle asumiselle 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. |
| <b>CA</b>    | <b>ALUEKESKUS.</b><br>Asemakaavoituksella tulee luoda viihtyisiä kaupunkitiloja, kehittää nykyistä kaupunkikuvaa ja parantaa ympäristön laatua.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>P</b>     | <b>PALVELUJEN, HALLINNON JA KAUPAN ALUE.</b><br>Alue varataan pääasiassa hallinnolle ja yksityisille palveluille, kuten erikoistavaran kaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>P-1</b>   | <b>PALVELUJEN, HALLINNON JA KAUPAN ALUE.</b><br>Alue on varattu ensisijaisesti paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tarpeisiin.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>PL</b>    | <b>LÄHIPALVELUJEN ALUE.</b><br>Alue varataan ympäristön asukkaiden päivittäin käyttämille julkisille ja yksityisille palveluille, kuten päiväkodille ja lähikaupalle.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>P-ak</b>  | <b>PALVELUJEN JA ASUMISEN ALUE.</b><br>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.                                                                                                                                                               |
| <b>py</b>    | <b>JULKISTEN PALVELUJEN ALUE.</b><br>Alue varataan pääasiassa kunnan, valtion ja muiden julkisten yhteisöjen toimintoja varten. Alueelle saa sijoittaa vähäisessä määrin myös muita työpaikkatoimintoja ja asumista.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>TP</b>    | <b>TYÖPAIKKA-ALUE.</b><br>Alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kuten palveluille, hallinnolle ja sellaiselle teollisuustuotannolle, josta ei aiheudu ympäristöön merkittävää melua, ilman pilaantumista tai muuta häiritä. Vähäinen asuminen on alueella sallittua. Asemakaavoituksella tulee edistää hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisän ympäristön muodostumista.                                                                                                                                                             |
| <b>T</b>     | <b>TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE</b><br>Alue varataan teollisuustoiminnalle ja siihen liittyvälle varastoinnille. Lisäksi alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita tiloja, kuten toimisto- ja terminaali tiloja.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>TT</b>    | <b>YMPÄRISTÖVAIKUTUKSILTAAN MERKITTÄVIEN TEOLLISUUSTOIMINTOJEN ALUE.</b><br>Alueelle voidaan sijoittaa teollisuustoimintoja, jotka tarvitsevat YSL:n 28 §:n mukaisen ympäristöluvan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>TY</b>    | <b>TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.</b><br>Alue varataan sellaiselle teollisuustoiminnalle, josta ei aiheudu ympäristöön kohtuutonta melua, ilman pilaantumista tai muuta häiritä.                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>T/LS</b>  | <b>TEOLLISUUS JA VARASTOALUE</b><br>Alue varataan teollisuus- ja satamatoiminnoille ja niihin liittyvälle varastoinnille. Lisäksi alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita tiloja, kuten toimisto- ja terminaali tiloja.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>V</b>     | <b>VIKISTYSSALUE.</b><br>Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa muuttavaan toimenpiteeseen on saatava MRL 128§ mukainen maisematyölupa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>V/s</b>   | <b>LUONNONMUKAISENA SÄILYTETTÄVÄ VIRKISTYSSALUE.</b><br>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 §:n mukainen maisematyölupa.                                                                                                                                  |
| <b>VU</b>    | <b>URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE.</b><br>Alue varataan urheilukeskuksille ja erityisliikuntapaikoille. Alueelle on sallittu urheilu- ja virkistyskäyttöä palveleva rakentaminen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>RA</b>    | <b>LOMA- ASUNTOALUE.</b><br>Ranta-alueella olevan rakennuspaikan rakennusoikeus on 150 kerrosneliometriä. Loma-asunnon pinta-ala saa olla enintään 80 kerrosneliometriä.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>LT</b>    | <b>YLEISEN TIEN ALUE.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>LTA</b>   | <b>TAVARALIIKENTEEN TERMINAALIALUE.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>LTA/T</b> | <b>TERMINAALI/ TEOLLISUUSALUE.</b><br>Alueen sisäinen maankäyttö ratkaistaan asemakaavoituksella.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>LR</b>    | <b>RAUTATELIKENTEEN ALUE.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>LS</b>    | <b>SATAMA-ALUE.</b><br>Alue varataan satamatoimintaan ja siihen liittyville terminaaleille ja varastoille.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|              | Sataman vesialue.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>LV</b>    | <b>VENESATAMA.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>ET</b>    | <b>YHDYSKUNTAATEKNISEN HUOLLON ALUE.</b><br>Alue varataan yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville laitoiksille ja rakennelmille.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>EH</b>    | <b>HAUTAUSMAA-ALUE.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>EV</b>    | <b>SUOJAVIHERALUE.</b><br>Alueelle saa sijoittaa meluvalleja, meluaitoja ja muita rakenteita ja istutuksia, jotka suojaavat viereisiä alueita liikenteen tai muun toiminnan aiheuttamilta haitoilta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>S-1</b>   | <b>SUOJELUALUE.</b><br>Valtakunnallisesti arvokas perinnemaisema, Kuljunmäen ketoalue. Alueella saa suorittaa toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen perinnemaiseman suojeluvarvon säilyttämiseksi tai palauttamiseksi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>M</b>     | <b>MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.</b><br>Alue on varattu maa- ja metsätaloukseen. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>MP</b>    | <b>PUUTARHA- JA KASVIHUONEALUE.</b><br>Alue varataan ammattimaiseen puutarha- ja kasvihuoneviljelyyn.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>MA</b>    | <b>MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE.</b><br>Alue varataan maatalouskäyttöön. Alue on maiseman kannalta merkittävä viljelyalue, jolle voidaan rakentaa maatalouskäyttöön tarkoitettuja rakennuksia ja rakennelmia.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>MU</b>    | <b>MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISTÄ ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA.</b><br>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 erityisuuteen edellyttämällä tavalla (metsälaki 6 §).                                                                                                                                                                                                     |
| <b>MY</b>    | <b>MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA.</b><br>Alue varataan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella on maisema- tai muita ympäristöarvoja jotka tulee säilyttää Avohakkuu tai muu alueen maisemakuvaan merkittävästi vaikuttavat toimenpiteet edellyttävät maisematyölupaa (MRL 43 § ja 128 §). Maa-ainesten otto alueella on kielletty.                                                                                                                                                          |
| <b>W</b>     | <b>VESIALUE.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>SE</b>    | <b>SELVITYSSALUE.</b><br>Alueen rakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>/s</b>    | <b>ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN.</b><br>Aluekokonaisuuden ja sen rakennuskannan suojelemaan koskevat kysymykset ratkaistaan asemakaavassa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>mk</b>    | <b>ALUE ON RAAHEN VANHAN KAUPUNGIN VAIKUTUSPIIRISSÄ.</b><br>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 VIRKISTYSSALUEET**
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.<br>Alue pidetään maisemalliset ja luontoarvot turvaavassa käytössä. Aluetta muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä.                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|    | Teollisuuden vedenhankinta-alue.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|    | RAAHEN LAATUKÄYTTÄVÄ.<br>Laatukäytävävyöhyke sisältää monipuolisia palveluja ja keskusta-asumista. Vyöhykkeestä muotoituu 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.<br>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-aluemääräykset</i> .                                                                                                               |
|  | VEDENOTTAMON LÄHISUOJA-ALUE.<br>Alue on vedenottamon lähisuojaa-alue. Alueella on sallittua kaikki sellainen pääkäyttötarkoituksen mukainen toiminta, joka ei vaaranna pohjaveden laatua. Ks. <i>kaavaselostus, suoja-aluemääräykset</i> .                                                                                                                                                                                                                     |
|  | Käytöstä poistettu kaatopaikka-alue.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|  | Kompostointialue.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|  | Teollisuusjätteiden loppusijoitusalue.<br>Alueen käyttöönotto edellyttää ympäristölupamenettelyä.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|  | Tuulivoimapuiston alue.<br>Alueen käyttöönotto edellyttää hankekohtaisen ympäristövaikutusten arviointimenettelyn harkintaa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|  | Uimaranta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|  | LIIKENNEPALVELUKOHDE.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|  | Valtatie / kantatie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|  | Seututie / pääkatu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|  | Yhdystie / kokoojakatu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|  | Yhdystie, kulkuoikeus rajoitettu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|  | Rautatie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|  | Joukkoliikenteen kehittämiskäytävä tai yhteystarve.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|  | Virkistysreitit.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|  | Yhdyskuntarakenteen mahdollinen laajenemisalue.<br>Alueen rakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|  | Meluntorjuntatarve.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|  | Alueen tiivistämis-/eheyttämistarve.<br>Tiivistämisen ja eheyttämisen tapa ratkaistaan paikkakohtaisesti kunkin alueen luontaisia lähtökohdista. Vanhan Raahen rajalla Koulukadun varressa tiivistäminen/ eheyttäminen on ympäristökuvan sovitamassa vanhan kaupungin miljööseen.                                                                                                                                                                              |
|  | YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|  | ALUEEN RAJA.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

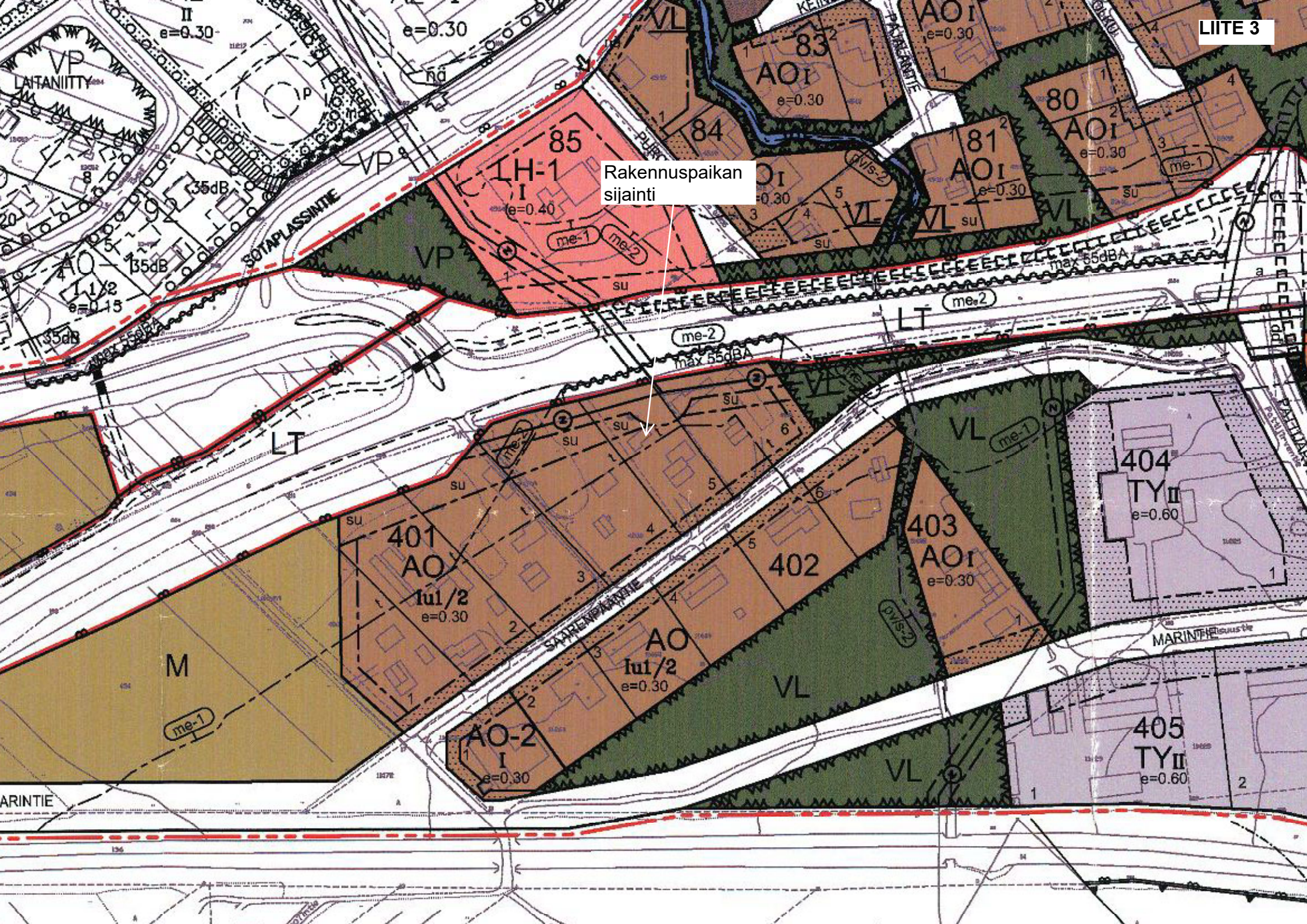
YLEISKAAVAMÄÄRÄYKSET ASEMAKAAVAN ULKOPOULISILLA ALUEILLA:

1. Maa- ja metsätalouden rakennukset on sijoitettava rakennuspaikalle pääsääntöisesti perinteiseen tapaan pihapiirin ympärille maisemaan sopeutvasti. Rakennettaessa metsän ja pellon vaihtumiskyvyshyökkäelle on pidettävä huoli siitä, että maisemallisesti arvokas metsänreuna säilyy ehjänä.
2. Uudisrakentamisen tulee mittaasuhteiltaan, muodoiltaan, tyyliltään, materiaaleiltaan ja väreilään sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan ja muuhun ympäristöön.
3. Vesistöjen vaikutuspiiriin rakennettaessa on selvitettävä tulvavahingoille alttien rakennusosien alin rakentamiskorkeus.
4. Alueilla, jotka eivät ole viemäriverkoston piirissä, jätevedet tulee käsitellä kunnallisen ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymällä tavalla siten, että valtioneuvoston asetus (542/2003) jättevesien käsittelystä vesihuoltolaitosten ulkopuolisilla alueilla toteutuu.
5. Mastojen ja muiden maisemassa näkyvien rakennelmien sijainti ratkaistaan rakennusluvnan yhteydessä. Nämä rakennelmat tulee mahdollisimman hyvin sovittaa ympäristöönsä erityisestimaisemallisesti arvokkailta alueilla.
6. Liikenteen meluita suojautuminen tulee selvittää tapauskohtaisesti kunkin hankkeen yhteydessä.

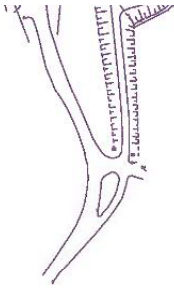
Oikaisuluonteiset korjaukset 21.2.2007

Pohjakartta © Maanmittauslaitos 2005, PPOH/9/05

TEKNINEN KESKUS				
 <b>RAAHEN KAUPUNKI</b>				Mittakaava <b>1:10000</b>
Alueen nimi ja suunnitelma <b>RAAHE 2030</b> <b>Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava</b>				Päiväys 10.11.2006
1. Tavoitteellinen yhdyskuntarakenne, liikenneverkko ja virkistysalueet				
Kaavan numero	Arkistot.	CAD-tunnus	Suunnittelija	SUUNNITTELUKESKUS OY
		Esko Pajola, arkkitehti		Piirtäjä Eija Saari
Maankäytön suunnittelu- toimikunta 10.11.2006	21.2.2007	Kaupunginhallitus 27.11.2006	19.3.2007 § 118	11.4.2007 § 20
Ruskatie 1 www.raahe.fi			Puhelin 92140 PattiJoki	Faksi (08) 439 3111
KAOVOITUS				
			Faksi (08) 439 3161	







# RAAHE

## Asemakaavan muutos, laajennus ja kumoaminen

KAUPUNGINOSA 50. PATTIJOKI  
( Marin-Maunulan alue )

TÄHÄN KAAVAKARTTAAN LIITTYY 8.12.2004 PÄIVÄTTY NIMIÖOSA MERKINTÖJEN SELITYKSINEEN JA KAAVAMÄÄRÄYKSINEEN.

Kaupunginvaltuuston hyväksymä 19.12.2004

Tämä asiakirja on Raahen kaupunginvaltuuston 15.12.2004 s:n tekemän päätöksen mukainen.

Todistaa 21.1.2005 virallisesti

Kaupungininsinööri

8.12.2004 vähäiset muutokset  
14.10.2004 korttelinumeromuutos ja nimiötarkenne  
EHDOTUS 11.10.2004

MITTAKAAVA 1:2000

Pohjakaarta täyttää kaavoitusmittausasetuksen (1284/1999) vaatimukset.  
28.1.2005  
Kari Völlinhe  
Kaupungingeodeetti

JOUNI LAITINEN, Arkk. SAFA

RAAHEN KAUPUNKI



AR

### MERKINTÖJEN SELITYKSET:

RIVITALOJEN JA MUIDEN KYTKETTYJEN ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

AO

ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE.

AO-1

ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE.  
Kullekin tontille voidaan sijoittaa kaksi erillispientaloa siten, että uudisrakennus sijoitetaan tontin kadunpuoleiselle osalle. Mikäli yleisen tien suojajäälueelle sijoittunut rakennus puretaan tilalle ei saa rakentaa uutta pientaloa.

AO-2

ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE.  
Alueella sallitaan myös varasto- ja kerhotilojen rakentaminen.

AL

ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

K-1

LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.  
Alueelle voidaan sijoittaa lisäksi matkailua palvelevia toimintoja.

KTY

TOIMITILARAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

TY

TEOLLISUUSRAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.

VP

PUISTO.

VL

LÄHIVIRKISTYSALUE.

VK

I FIKKIPIUISTO.

LT

YLEISEN TIEN ALUE.

LYT

RAKENNUSLAIN MUKAINEN YLEINEN TIE VIERIALUEINEEN.

LR

RAUTATIEALUE.

LH-1

HUOLTOASEMAN KORTTELIALUE  
Alueelle saa sijoittaa huoltamotoinmittaa tukevaa myymälä- ja liiketilaa, korkeintaan 400 m<sup>2</sup> huoneistoalaa.

ETM

YHDYSKUNTAOTEKNISET HUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN JA LAITOSTEN ALUE.  
Alue on varattu vesitornia varten.

EV

SUOJAVIHERALUE

EV-1

SUOJAVIHERALUE  
Alue on varattu maamassoilla muodostettavaa melunsuojaa varten.

M

MAA- JA METSÄTALOUSALUE

W

VESIALUE

3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kumottava asemakaava-alue. 3-pisteviiva kuvaa 3m kumottavan asemakaavan sisäpuolella olevaa viivaa.

Kaupungin- tai kunnanosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Kaupunginosan numero

Kaupunginosan nimi

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin numero.

Kadun nimi.

50  
PAT

402

1

KAMUTANTIE

300

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

as20%

Merkintä osoittaa kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerroskuvun.

Iu1/2

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaaan laskettavaksi tilaksi.

e=0,40

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Rakennusala.

Rakennusala.

as

Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuinhuoneistoja.

t

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Istutettava alueen osa.

Istutettava/säilytettävä puurivi.

Katu.

Katu.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Mootorikelkkareitti.

Mootorikelkkareitti.

Ohjeelliset uudet liikennejärjestelyt.

Ohjeelliset uudet liikennejärjestelyt.

Yleisen tien suojajäälueeksi varattu alueen osa.

Yleisen tien suojajäälueeksi varattu alueen osa.

Yleisen tien näkemäalueeksi varattu alueen osa.

Yleisen tien näkemäalueeksi varattu alueen osa.

Sähköjohtoa varten varattu alueen osa.

Sähköjohtoa varten varattu alueen osa.

Eritasoristeys.

Eritasoristeys.

Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.

Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.

Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti

Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti

Merkintä osoittaa, että liikennealue on varustettava meluvallilla tai muulla melua estävällä rakenteella niin että melutaso viereisellä korttelialueella/alueella saa olla korkeintaan 55dBA.

Merkintä osoittaa, että liikennealue on varustettava meluvallilla tai muulla melua estävällä rakenteella niin että melutaso viereisellä korttelialueella/alueella saa olla korkeintaan 55dBA.

Vedenottamon lähisuojavyöhykkeen raja.

Vedenottamon lähisuojavyöhykkeen raja.

Vedenottamon kaukusuojavyöhykkeen raja.

Vedenottamon kaukusuojavyöhykkeen raja.

Vedenhankinnalle tärkeän pohjavesialueen raja.

Vedenhankinnalle tärkeän pohjavesialueen raja.

Pohjavesialueella rakentamista voivat rajoittaa vesilain ja ympäristön-suojelulain mukaiset pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskiellot. Rakennuslupaviranomaisen on tarvittaessa pyydettävä alueellisen ympäristökeskuksen lausunto pohjavesialueelle sijoittuvista rakennuslupa- ja muista rakennushankkehakemuksista.

Pohjavesialueella rakentamista voivat rajoittaa vesilain ja ympäristön-suojelulain mukaiset pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskiellot. Rakennuslupaviranomaisen on tarvittaessa pyydettävä alueellisen ympäristökeskuksen lausunto pohjavesialueelle sijoittuvista rakennuslupa- ja muista rakennushankkehakemuksista.

Muu pohjavesialueen raja.

Muu pohjavesialueen raja.

Pohjavesialueella rakentamista voivat rajoittaa vesilain ja ympäristön-suojelulain mukaiset pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskiellot. Rakennuslupaviranomaisen on tarvittaessa pyydettävä alueellisen ympäristökeskuksen lausunto pohjavesialueelle sijoittuvista rakennuslupa- ja muista rakennushankkehakemuksista.

Pohjavesialueella rakentamista voivat rajoittaa vesilain ja ympäristön-suojelulain mukaiset pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskiellot. Rakennuslupaviranomaisen on tarvittaessa pyydettävä alueellisen ympäristökeskuksen lausunto pohjavesialueelle sijoittuvista rakennuslupa- ja muista rakennushankkehakemuksista.

Liikennemelualueen raja (55dBA). Merkintä osoittaa liikennemelualueen rajauksen ennen kuin liikennealue on varustettu meluaidalla/-vallilla tai muulla melua estävällä rakenteella.

Liikennemelualueen raja (55dBA). Merkintä osoittaa liikennemelualueen rajauksen ennen kuin liikennealue on varustettu meluaidalla/-vallilla tai muulla melua estävällä rakenteella.

Liikennemelualueen raja (55dBA). Merkintä osoittaa liikennemelualueen rajauksen kun liikennealue on varustettu meluaidalla/-vallilla tai muulla melua estävällä rakenteella.

Liikennemelualueen raja (55dBA). Merkintä osoittaa liikennemelualueen rajauksen kun liikennealue on varustettu meluaidalla/-vallilla tai muulla melua estävällä rakenteella.

### ASEMAKAAVAMÄÄRÄYS

#### POHJAVEDEN PINTA:

Pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa joka tulee huomioida maanalaisia tiloja rakennettaessa.

# RAAHE

## Asemakaavan muutos, laajennus ja kumoaminen

KAUPUNGINOSA 50. PATTIJOKI  
( Marin-Maunulan alue )

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE KORTTELEITA 26, 66-69, 71-74, 76-81, 81a, 82-85 JA 400-413; YLEISTÄ TIE- JA RAUTATIE ALUETTA; KATU- JA VIHERALUETTA SEKÄ MAA- JA METSÄTALOUSALUETTA.

ASEMAKAAVAN LAAJENNUS KOSKEE TILOJA RN:o 0:8 (valtatie 8), 1:8, 1:106, 2:23, 2:78, 3:47, 3:56, 16:133, 16:158, 17:7, 23:54 JA 45:1.

ASEMAKAAVAN KUMOAMINEN KOSKEE 25.11.1980 VAHVISTETUN PATTIJOEN KIRKON-SEUDUN RAKENNUSKAAVAN KAHTA ERI KOHTAA JOIHIN ON MERKITYY MAA- JA METSÄTALOUSALUETTA ( 4300m<sup>2</sup> ) SEKÄ KATUALUETTA (500m<sup>2</sup>).

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA JA LAAJENUKSELLA MUODOSTUVAT KORTTELIT 66-85, 400-409, 413-416, YLEISTÄ TIE- JA RAUTATIEALUETTA SEKÄ KATU- JA VIHERALUETTA.

ASEMAKAAVA-ALUEELLA ON LAADITTAVA ERILLINEN TONTTUAKO.

TÄHÄN NIMIÖOSAAN LIITTYY 8.12.2004 PÄIVÄTTY KAAVAKARTTA.

Kaupunginvaltuuston hyväksymä 15.12.2004

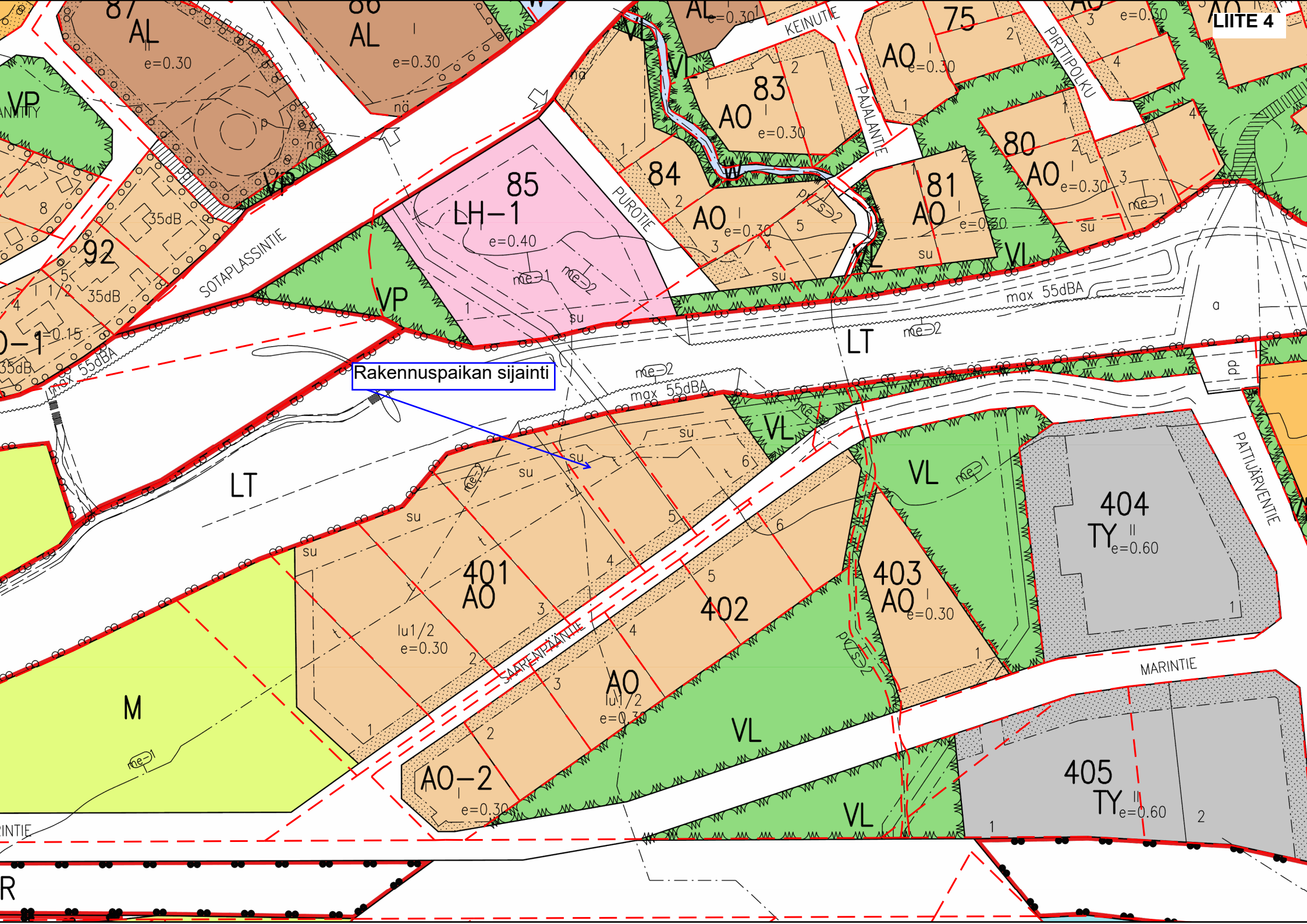
8.12.2004 vähäiset muutokset  
14.10.2004 korttelinumeromuutos ja nimiötarkenne  
EHDOTUS 11.10.2004

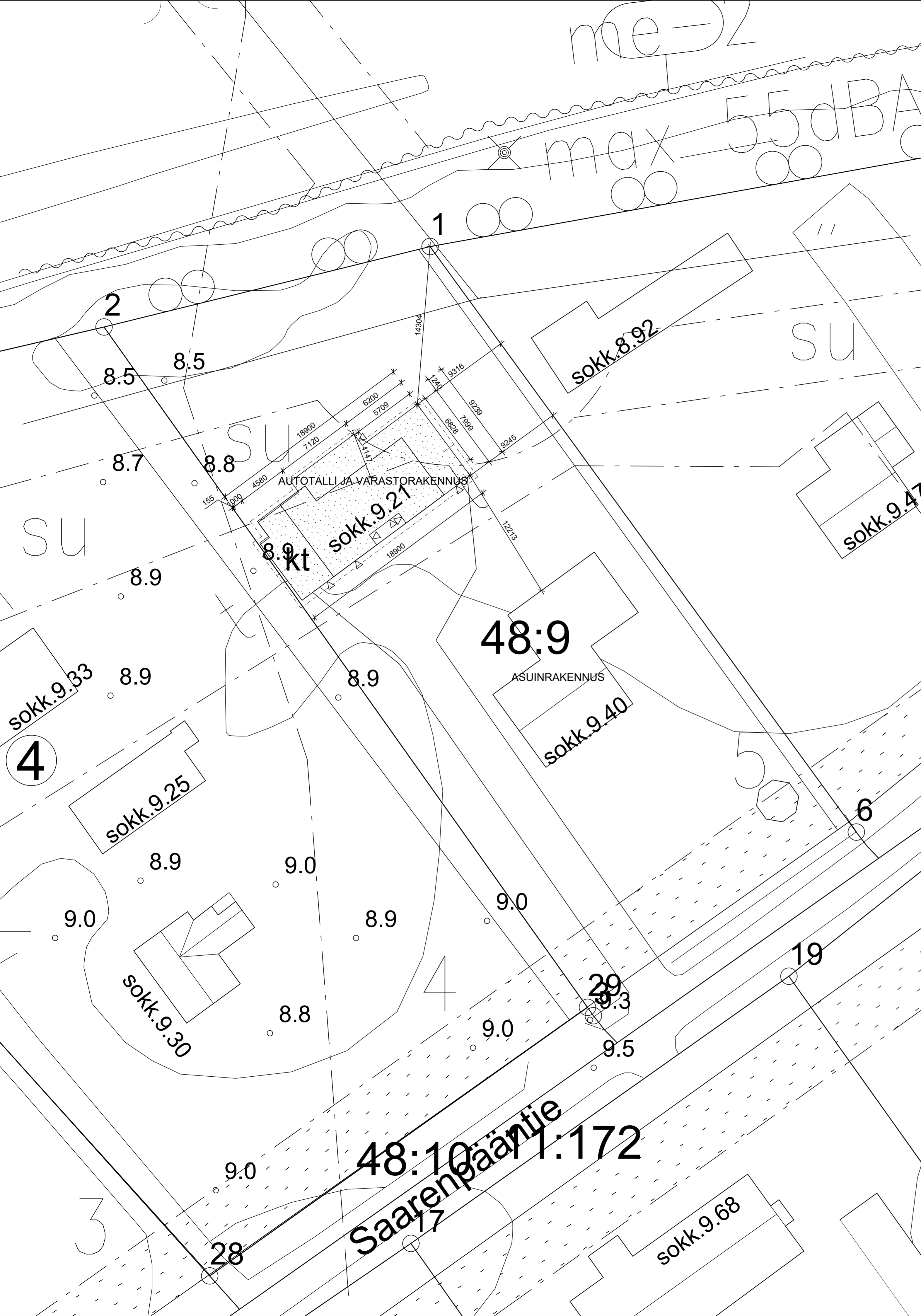
MITTAKAAVA 1:2000

JOUNI LAITINEN, Arkk. SAFA

RAAHEN KAUPUNKI







TONTIN PINTA-ALA: 1085 m<sup>2</sup>  
 RAKENNUSOIKEUS: 220 + at80 m<sup>2</sup>

**LAAJUUSTIEDOT (asuinrakennus):**

KERROSALA 127 m<sup>2</sup>  
 KERROSALA 250mm: 123 m<sup>2</sup>  
 HUONEISTOALA 111 m<sup>2</sup>

LÄMMIN ILMATILAVUUS: 300 m<sup>3</sup>  
 RAKENNUSTILAVUUS: 440m<sup>3</sup>

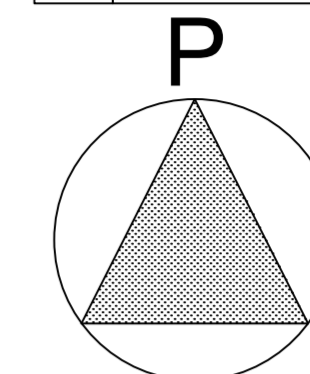
**LAAJUUSTIEDOT (autokatos&varasto):**

KERROSALA 12 m<sup>2</sup>  
 KERROSALA 250mm: 12 m<sup>2</sup>  
 RAKENNUSTILAVUUS: 40 m<sup>3</sup>

**LAAJUUSTIEDOT YHTEENSÄ:**

KERROSALA 127+12 m<sup>2</sup> = 139m<sup>2</sup>  
 KERROSALA 250mm: 123+12 m<sup>2</sup> = 135m<sup>2</sup>

SYMBOLI	SELITE
OR	RANKKAIVO
A	SISÄNKÄYNTI
B/S	JÄTESÄILYTYS (biogäte, sekajäte)
H	PUUTTUUS
⊗	PYYKKIKUVAUS
+	LIPPUTANKKO
+	NURMIKKO
PIHAKK	PIHAKKAITTA, ASFALTTI, SORA
---	RAKENNUSALUEEN RAJA
(+43.16)	OLEMASSA OLEVA MAANPINNAN KORKEUS
(+4.60)	LOPULLISEN MAANPINNAN KORKEUS
T	TALOTIKKAAT
⊗	ISTUTETTAVA PUU
○ MLK	MAALÄMMÖN PORAKAIVO
⊗	OLEMASSA OLEVA PUU



Korot tarkistettava rakennuspaikalla. Korkeusjärjestelmä N2000.

Maanpinnan kaltevuus muotoiltava 5% kaltevuuteen 3 metrin etäisyydelle talosta.

Rakennus P3-luokan rakennus

K.OSA Pattijoki	KORTTELITILA 678-415-48-9	TONTTI/No	RAKENNUSLUVAN TUNNUS
RAKENNUSOIKEUS OLEMASSA OLEVA RAKENNUS		PIIRUSTUSLAJI PÄÄPIIRUSTUS	JUOKS.No
RAKENNUSKOHTEN NIMI JA OSOITE PIHARAKENNUS SAARENPÄÄNTIE 10 SAARENPÄÄNTIE 10 92140 PATTIJOKI		PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ ASEMAPIIRUSTUS	MITTAKAAVAT 1:200
SUUNNITTELU <b>SVAPA</b> Svapa Oy p. 050 3727 100 Muurarinkatu 2, 92120 Raahe suunnittelu@svapa.fi www.svapa.fi		TYÖ No 4473/2023	PIIR.No 1.
		PÄIVÄYS 7.9.2023	YHT.HENK. Joel Timlin, Ins.(AMK)