

**Viite: Pyydetty kaavallinen lausunto (LP-678-2023-00)**

## Kaavallinen lausunto

Osoitteessa Tonttulantie 16 (kiinteistöllä Lahjoitusmaa 678-402-1-50) haetaan asemakaavalla suojellun asuinrakennuksen purkulupaa.

### Kaavalliset perustiedot

#### Maakuntakaava

Kohde on maakuntakaavaan (maakuntahallitus 5.11.2018 § 231) merkityllä satama-alueella (LS). Aluetta koskee suunnittelumääräys, jonka mukaan sataman keskeisten ydintoimintojen kehittämismahdollisuuksille tulee varata yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa riittävät aluevaraukset (1.vmkk). Alueelle on osoitettu kohdemerkinnällä logistiikka-alue (lo). Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät eri liikennemuotoja yhdistävät tavaraliikenteen terminaali-alueet. Suunnittelumääräys edellyttää, että Raahen satama-alueeseen liittyen on varattava riittävä alue meriliikenteen tavarankäsittelyä ja yritystoimintaa varten ja sujuva pääsy alueelle yleiseltä tie- ja rataverkolta. (1. ja 3.vmkk.)

Maakuntakaavaan liittyy selvitys *PohjoisPohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015, Raahе*. Selvitykseen on luetteloitu muun muassa maakunnallisesti merkittävät kohteet. Selvityksen kohdassa maakunnallisesti arvokkaat kohteet, joka eivät sisälly alueisiin, on mainittu kiinteistöllä Lahjoitusmaa oleva kohde Tomtebo. Kohde on huomioitu selvityksen perusteella maakuntakaavassa.

#### Yleiskaava

Alueella on voimassa *Raahе 2030, Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava* (KV 11.4.2007 § 20), jossa kohde on osayleiskaavassa osoitetulla teollisuus- ja varastoalueella (T/LS). Alue varataan yleiskaavassa teollisuus- ja satamatoimintoihin ja niihin liittyvälle varastoinnille. Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita tiloja, kuten toimisto- ja terminaali-tiloja.

Alueen läheisyydessä osayleiskaavassa on osoitettu kohdemerkintänä uhanalaisten kasvien alue, jossa esiintyy valtakunnallisesti uhanalaisia kasveja. Kohdemerkinnällä on eritelty suikeanoidanlукon esiintymä.

Rakentamista alueella ohjaa asemakaava, joka vastaa yleiskaavaa.

#### Asemakaava

Kohde osoitteessa Tonttulantie 16 on asemakaavan Raahen sataman Lapaluodon satamosan asemakaavan muutos ja laajennus (Akm 208) alueella. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan 28.1.2013 § 3.

Tonttulantie 16 on asemakaavassa LS-1 merkinnällä osoitetulla korttelialueella satama-alue. Asemakaavamääräyksen mukaisesti kyseessä on satama-alue, jolle saa rakentaa satama- ja huolintatoimintoja palvelevia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita, sekä merenkulun turvalaitteita ja niihin liittyviä rakennelmia sekä majoitustiloja. Alueelle saa sijoittaa sen pääkäyttötarkoituksen lisäksi vain laivaliikenteen kuljetuksia edellyttävää teollisuutta. Alue on aidattava. Liikennejärjestelyt saa toteuttaa alueella.

Osoitteessa Tonttulantie 16 on kahden rakennuksen muodostama pihapiiri asemakaavassa osoitetulla osa-alueella sr-1, suojeltava rakennus. Kohteen nimi on Tomtebo. Asemakaavan sr-1 määräyksen mukaan kohde on rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennukseen tai sen lähiympäristöön ei saa tehdä rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa alentavia muutoksia tai korjauksia.

Tomtebon kohdalla sr-1 osa-aluemerkintä kattaa päärakennuksen ja pihasaunan pihapiireineen. Sr-1 osa-alueelle tulee pohjoisesta ohjeellinen kunnallisteknistä johtoa varten varattu alueen osa (johtovaraus et) ja lännestä ohjeellinen ajoyhteys (ajo).

## Hankkeen kuvaus hakemuksessa

Poikkeamista haetaan asemakaavan suojelumerkinnästä sr-1 ja sitä koskevasta määräyksestä. Poikkeamislupaa haetaan arvokkaan kohteen Tomtebon sekä sen lähiympäristössä sijaitsevan talousrakennuksen purkamiseksi. Poikkeamista haetaan MRL 57§:stä MRL 171 §:n perusteella.

Alueelle on haettu rakennuslupaa teollisuusrakentamiseen. Uudisrakentamisen myötä tontilla olevat huonokuntoiset rakennukset halutaan purkaa. Rakennukset sijaitsevat satama-alueen aitojen sisäpuolella. Rakennukset omistaa Raahan kaupunki. Rakennukset sijaitsevat Raahan kaupungin omistamalla lahjoitusmaa nimisellä kiinteistöllä, poikkeamislupaa koskeva alue on vuokrattu Raahan Satama Oy:lle. Raahan Satama on edelleen vuokrannut alueen käytettäväksi rakennuspaikkana.

Voimassa olevan asemakaavan perusteella rakennukseen kohdistuu kaavamerkintä sr-1, suojeltava rakennus (rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennukseen tai sen lähiympäristöön ei saa tehdä rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa alentavia muutoksia tai korjauksia).

Poikkeamishakemukseen on liitetty viitteellinen asemapiirros aiotusta purkamisesta.

## Muut ennakkotiedot

### Asiassa pyydyt muut lausunnot

Pohjois-Pohjanmaan museo on 14.11.2023 antanut lausunnon lupa-asiaassa LP-678-2023-00570 (RAAHE Tomtebon rakennusten purkaminen kiinteistöllä 678-

402-1-50). Poikkeamislupahakemus koskee Tomtebon vanhan rakennuksen purkamista. Lausunnossa todetaan seuraavaa (otteita lausunnosta):

*Tomtebo eli Tonttula on arvotettu maakunnallisesti merkittäväksi kohteeksi ja se on osoitettu asemakaavassa kaavamerkinnällä sr-1, suojeltava rakennus.*

*Perusteluna purkamiselle on rakennusten huono kunto. Lisäksi rakennusten ympäristö on muuttunut Raahen sataman kasvun ja kehityksen myötä huomattavasti. Tomtebon rakennukset sijaitsevat satama-alueen aitojen sisäpuolella ja kaikki vanhaan huvilaympäristöön kuuluva puistomainen metsä on kaadettu. Alueen muut rakennukset on jo purettu. Poikkeamislupaa koskeva alue on vuokrattu Raahen Satama Oy:lle. Alueelle on haettu rakennuslupaa teollisuusrakentamiseen.*

*Pohjois-Pohjanmaan museo ei vastusta Tomtebon eli Tonttulan rakennusten purkamista. Rakennukset on todettu huonokuntoisiksi ja alueen maisemalliset arvot on menetetty alueen muututtua metsäisestä huvila-alueesta avoimeksi satama- ja teollisuusalueeksi.*

### **Poikkeamiseen liittyvä ennakkoneuvonta**

#### Neuvontapalaveri 17.10.2023

Asiassa on pidetty neuvontapalaveri 17.10.2023 otsikolla *masuunihiekan varastointi- ja käsittelylaitoksen kulkuyhteydet*. Palaveriin osallistuvat kaupungilta rakennusvalvonnan, kaavoituksen, katurakentamisen ja Raahen sataman edustajat. Palaveriin osallistui myös toimija, jonka aikeena on hakea rakennuslupaa tällä hakemuksella korvaavalle rakentamiselle. Palaverissa sovittiin, että rakennusluvan käsittelyssä otetaan aikalisä, jonka aikana uudisrakentamisen sisällön soveltuvuus satama-alueelle ja siihen liittyvät kulku- ja kulun vartiointitarpeet selvitetään sataman ja uuden hanketoimija kesken. Lisäksi on tarpeen selvittää satamaan johtavan maantien asemakaavan mukaisen toteutuksen tahtotila ja aikataulu ELY-keskuksen kanssa, mikä voidaan ottaa puheeksi kehittämiskeskustelussa 1.12.2023. Tomtebo on asemakaavassa huomioitu osana sataman uuden porttisijainnin ympäristön rakentamista, minkä vuoksi myöskään purkuasiaa ei tule ratkaista ennen kuin sen oikea tarve on olemassa.

### **Naapurien kuuleminen**

Naapurina on kuultu Raahen Satama.

## **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.

#### **Kuvaus ja perustelut**

Poikkeamista haetaan asemakaavassa asetetusta suojelumääräyksestä (sr-1).

Arvokkaan kulttuuriympäristön säilymisen edellytys on, että kohteita tai niihin liittyvää lähimiljöötä ei oleellisesti muuteta ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennuskanta pidetään käytössä.

Asemakaavassa samassa pihapiirissä on ollut neljä rakennusta. Näistä kaksi on asemakaavassa rajattu sr-1 alueelle, Tomtebo ja sauna. Suojelumääräys on rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennukseen tai sen lähiympäristöön ei saa tehdä rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa alentavia muutoksia tai korjauksia.

Tomtebon ja Tonttulan muodostaneista neljästä rakennuksesta kolme on purettu luvatta ja rakennusten ympäristön puusto on kaadettu. Jäljellä on asemakaavalla suojeltu ja maakuntakaavassa huomioitu Tomtebo. Tomtebon ja saunan purkaminen poikkeaa asemakaavasta. Suojelumerkinnän ulkopuolella olevan Tonttulan purkamiselle ei asemakaava aseta varsinaista estettä. Asemakaavan tavoite pääportin sijainnin osalta ei kuitenkaan tue tätä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan poikkeamista ei saa myöntää, jos se esimerkiksi aiheuttaa haittaa kaavan toteuttamiselle tai vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista (MRL 171.2 § kohdat 1 ja 3).

Arvioitaessa haittaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamiselle on asiassa pyydetty lausunto Pohjois-Pohjanmaan museolta. Lausunnossa todetaan, että rakennukset on todettu huonokuntoisiksi ja alueen maisemalliset arvot on menetetty alueen muututtua metsäisestä huvilalueesta avoimeksi satama- ja teollisuusalueeksi. Haitta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamiselle on vähäinen.

Arvioitaessa haittaa asemakaavan toteuttamiselle kohteessa on syvennyttävä ympäröivän kaavan sisältöön kohteen läheisyydessä. Sataman pääportti on asemakaavassa sijoitettu toisin kuin se nyt on. Satamaan johtava maantie (Lapaluodontie) on asemakaavassa linjattu kauemmas Lapaluodon asuinalueesta ja katuyhteys (Helmilaiturintie) Lapaluodon kalasatamaan on selkeä. Kevyen liikenteen tarpeet on niin ikään huomioitu. Sataman asemakaavan korttelialuevarausten toteuttaminen lisää raskasta liikennettä. Lapaluodontien uudella linjauksella tavoitellaan pienempää liikenteestä aiheutuvaa häiriötä Lapaluodon asuntoalueelle. Liikenneympäristön parantaminen asemakaavaa noudattaen on edelleen mahdollista ja tavoitteen mukaista. Satama-alueen (LS-1) ulkopuolelle Lapaluodontien päähän portin yhteyteen on asemakaavassa osoitettu satamaa tukevien toimintoja palvelurakennusten korttelialue (P-2). Sataman asemakaavan havainnesuunnitelmassa on esitetty asemakaavan varausten ja tavoitteen mukainen

rakentaminen palvelurakennusten korttelialueella ja satama-alueella sen läheisyydessä. Tomtebo ja purettu Tonttula on esitetty osana toimistotilakokonaisuutta. Toimistorakentamisen toteutuminen ei nykytilanteessa ole todennäköistä sataman alueella. Asemakaavan liikennevarausten toteutuminen on mahdollista, ja alueen toteutuksessa kaavan rakenne tulee ottaa huomioon mahdollisuutena ja siten ympäristökuvaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.

#### **Kaavoituksen näkemys poikkeamisesta**

Katson, että poikkeamista ei tule myöntää, vaan asemakaavalla suojeltu rakennus Tomtebo tulee hyödyntää jatkossa asemakaavassa ja sen yleissuunnitelmassa tarkoitettulla tavalla. Asemakaavassa varatun sataman pääportin läheisyydessä on rakentamisessa otettava huomioon sijainnin asettama vaatimus rakentamisen kaupunkikuvalliselle laadulle. Asemakaavasta poikkeamiseen ei hakemuksessa ole esitetty riittävää syytä.

Pohjois-Pohjanmaan museo ei lausunnossaan vastusta Tomtebon rakennusten purkamista. Katson siinä tapauksessa, jos rakennusta ei voida säilyttää sillä paikalla, mihin se on rakennettu, se tulee siirtää sellaiseen sijaintiin, jossa sen säilyminen ja käyttö turvataan korjaamalla. Mikäli rakennus on pakko purkaa, tulee käytettävissä olevin keinoin huolehtia rakennusosien säilöön ottamisesta ja kunnostamisesta käytettäväksi korjausrakentamisessa.

RAAHEN KAUPUNKI,  
Kaavoitus

Kaavasuunnittelija  
Outi Järvinen

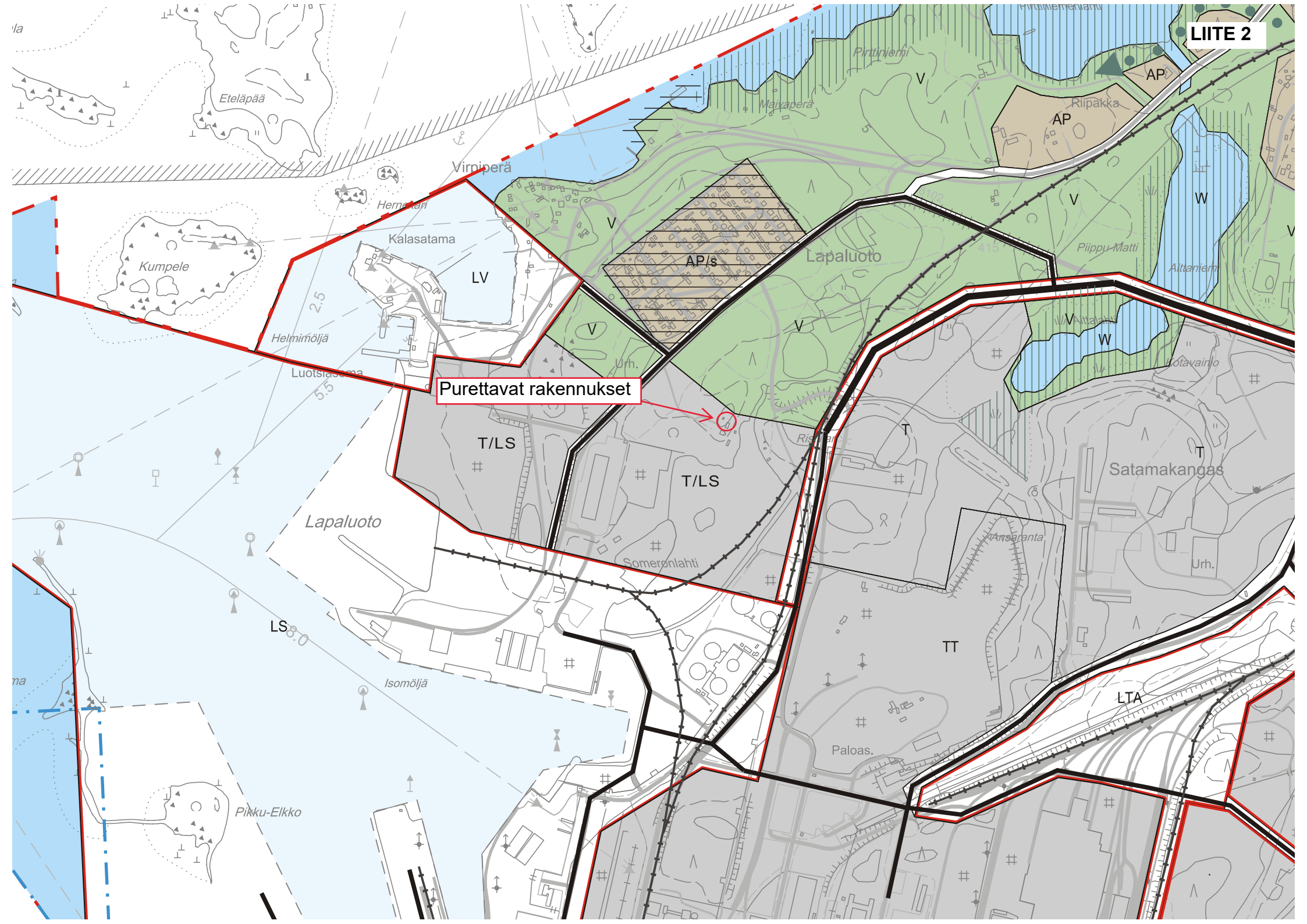
#### **Liitteet**

- Liite 1: Ilmakuva
- Liite 2: Ote yleiskaavasta, kartta 1 ja kartta 2  
(Raahe 2030, Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava)
- Liite 3: Ote asemakaavasta (Akm 208)
- Liite 4: Ote ajantasa-asemakaavasta
- Liite 5: Asemapiirros



Purettavat rakennukset

*Ristikari*



Purettavat rakennukset

T/LS

T/LS

Paloas.

LTA

Satamakangas

Lapaluoto

Virniperä

Kalasatama

Eteläpää

Kumpela

Helminöyjä

Luotsiasema

Isomöjlä

Piikku-Eikko

Pirtinjärvi

Mällyperä

Piippu-Matti

Aittaniemi

W

W

Kotavainio

Ansaranta

Jrh.

TT

T

T

Lapaluoto

LS

LV

AP/s

AP

AP

W

V

V

#

#

#

#

#

#

#

#

#



## YLEISKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

### 1. ALUEIDEN KÄYTTÖTARKOITUKSET

|              |  |
|--------------|--|
| <b>AK</b>    | KERROSTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.<br>Alue varataan pääasiassa asuin kerrostaloille. Alueelle saa sijoittaa myös asuin pientaloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.  |
| <b>AP</b>    | PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.<br>Alue varataan pääasiassa pientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille sekä pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Lisärakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista.  |
| <b>AP-t</b>  | TIIVIS PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.<br>Alue varataan pääasiassa asuin pientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille sekä kerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Asemakaavoituksella tulee edistää matalaa kaupunkimaista rakentamista sekä laadukasta asuinympäristöä. Lisärakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista.  |
| <b>C</b>     | KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE, PÄÄKESKUS.<br>Alue varataan Raahan kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille ja hallinnolle, keskustaan soveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa MRL 114§:n mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön. Asemakaavoituksella tulee luoda viihtyisiä kaupunkitiloja, kehittää nykyistä kaupunkikuvaa ja parantaa ympäristön laatua. |
| <b>CA</b>    | ALUEKESKUS.<br>Asemakaavoituksella tulee luoda viihtyisiä kaupunkitiloja, kehittää nykyistä kaupunkikuvaa ja parantaa ympäristön laatua.   |
| <b>P</b>     | PALVELUJEN, HALLINNON JA KAUPAN ALUE.<br>Alue varataan pääasiassa hallinnolle ja yksityisille palveluille, kuten erikoistavaran kaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille.  |
| <b>P-1</b>   | PALVELUJEN, HALLINNON JA KAUPAN ALUE.<br>Alue on varattu ensisijaisesti paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tarpeisiin.  |
| <b>PL</b>    | LÄHIPALVELUJEN ALUE.<br>Alue varataan ympäristön asukkaiden päivittäin käyttämille julkisille ja yksityisille palveluille, kuten päiväkodille ja lähikaupalle.   |
| <b>P-ak</b>  | PALVELUJEN JA ASUMISEN ALUE.<br>Alue varataan pääasiassa palveluille, hallinnolle ja kerrostalovaltaiselle asumiselle. Alueelle sijoittuvien palvelujen tulee olla luonteeltaan asumisen yhteyteen sopivia, eivätkä ne saa aiheuttaa ympäristönsä melua, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Asumisen ja palvelujen määrä sekä sijainti ratkaistaan asemakaavassa.   |
| <b>py</b>    | JULKISTEN PALVELUJEN ALUE.<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>    | TYÖPAIKKA-ALUE.<br>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.  |
| <b>T</b>     | TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE.<br>Alue varataan teollisuustoiminnalle ja siihen liittyvälle varastoinnille. Lisäksi alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita tiloja, kuten toimisto- ja terminaalityöjä.  |
| <b>TT</b>    | YMPÄRISTÖVAIKUTUKSILTAAN MERKITTÄVIEN TEOLLISUUSTOIMINTOJEN ALUE.<br>Alueelle voidaan sijoittaa teollisuustoimintoja, jotka tarvitsevat YSL:n 28 §:n mukaisen ympäristöluvan.  |
| <b>TY</b>    | TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.<br>Alue varataan sellaiselle teollisuustoiminnalle, josta ei aiheudu ympäristöön kohtuutonta melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa.   |
| <b>T/LS</b>  | TEOLLISUUS JA VARASTOALUE.<br>Alue varataan teollisuus- ja satamatoiminnoille ja niihin liittyvälle varastoinnille. Lisäksi alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita tiloja, kuten toimisto- ja terminaalityöjä.   |
| <b>V</b>     | VIHKISTYSALUE.<br>Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa muuttavaan toimenpiteeseen on saatava MRL 128 § mukainen maisematyöluupa.   |
| <b>V/s</b>   | LUONNONMUKAISENA SÄILYTETTÄVÄ VIRKISTYSALUE.<br>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.  |
| <b>VU</b>    | URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE.<br>Alue varataan urheilukeskuksille ja erityisliikuntapaikoille. Alueelle on sallittua urheilu- ja virkistyskäyttöä palveleva rakentaminen.  |
| <b>RA</b>    | LOMA- ASUNTOALUE.<br>Ranta-alueella olevan rakennuspaikan rakennusoikeus on 150 kerrosneliometriä. Loma-asunnon pinta-ala saa olla enintään 80 kerrosneliometriä.  |
| <b>LT</b>    | YLEISEN TIEN ALUE.   |
| <b>LTA</b>   | TAVARALIIKENTEEN TERMINAALIALUE.   |
| <b>LTA/T</b> | TERMINAALI/ TEOLLISUUSALUE.<br>Alueen sisäinen maankäyttö ratkaistaan asemakaavoituksella.   |
| <b>LR</b>    | RAUTATIELIIKENTEEN ALUE.   |
| <b>LS</b>    | SATAMA-ALUE.<br>Alue varataan satamatoimintaan ja siihen liittyville terminaaleille ja varastoille.  |
|              | Sataman vesialue.  |
| <b>LV</b>    | VENESATAMA.  |
| <b>ET</b>    | YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE.<br>Alue varataan yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville laitoille ja rakennelmille.  |
| <b>EH</b>    | HAUTAUSMAA-ALUE.   |
| <b>EV</b>    | SUOJAVIHERALUE.<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>   | SUOJELUALUE.<br>Valtakunnallisesti arvokas perinnemaisema, Kujunmäen ketoalue. Alueella saa suorittaa toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen perinnemaiseman suojeluarvon säilyttämiseksi tai palauttamiseksi.  |
| <b>M</b>     | MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.<br>Alue on varattu maa- ja metsätaloukseen. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen.  |
| <b>MP</b>    | PUUTARHA- JA KASVIHUONEALUE.<br>Alue varataan ammattimaiseen puutarha- ja kasvihuoneviljelyyn.   |
| <b>MA</b>    | MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE.<br>Alue varataan maatalouskäyttöön. Alue on maiseman kannalta merkittävä viljelyalue, jolle voidaan rakentaa maatalouskäyttöön tarkoitettuja rakennuksia ja rakennelmia.  |
| <b>MU</b>    | MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISTÄ ULKOILUN OHJAAJASTARVETTA.<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 erityisluonteen edellyttämällä tavalla (metsälaki 6 §).  |
| <b>MY</b>    | MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA.<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 maisematyöluupa (MRL 43 § ja 128 §). Maa-ainesten otto alueella on kielletty.  |
| <b>W</b>     | VESIALUE.  |
| <b>SE</b>    | SELVITYSALUE.<br>Alueen rakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista.  |
| <b>/s</b>    | ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN.<br>Aluekokonaisuuden ja sen rakennuskannan suojelua koskevat kysymykset ratkaistaan asemakaavassa.  |
| <b>vk</b>    | ALUE ON RAAHEN VANHAN KAUPUNGIN VAIKUTUSPIIRISSÄ.<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 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.<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 muotoutuu kaupunkikeskustan julkisivu ja se vaikuttaa koko kaupungin imagoon. Ympäristöä eheytetään ja tiivistetään täydennysrakentamisen avulla. Toteutuksessa on pyrittävä vetovoimaiseen sekä korkeatasoiseen kaupunkirakenteeseen ja -kuvaan. Vanhan Raahan alueella kulttuuriympäristöarvojen säilyminen on laatukäytävän keskeinen arvo. |
|  | TÄRKEÄ POHJAVESIALUE TAI VEDENHANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVESIALUE.<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-alueääräykset</i> .  |
|  | VEDENOTTAMON LÄHISUOJA-ALUE.<br>Alue on vedenottamon lähisuojaj-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.<br>Alueen käyttöönotto edellyttää ympäristölupamenettelyä.  |
|  | Tuulivoimapuiston alue.<br>Alueen käyttöönotto edellyttää hankekohtaisen ympäristövaikutusten arviointimenettelyn harkintaa.   |
|  | Uimaranta.   |
|  | LIIKENNEPALVELUKOHDE.  |
|  | Valtatie / kantatie.   |
|  | Seututie / pääkatu.  |
|  | Yhdistie / kokoojakatu.  |
|  | Yhdistie, kulkuoikeus rajoitettu.  |
|  | Rautatie.  |
|  | Joukkoliikenteen kehittämiskäytävä tai yhteystarve.  |
|  | Virkistysreitti.   |
|  | Yhdyskuntarakenteen mahdollinen laajenemisa-alue.<br>Alueen rakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista.  |
|  | Meluntorjuntatarve.  |
|  | Alueen tiivistämis-/eheyttämistarve.<br>Tiivistämisen ja eheyttämisen tapa ratkaistaan paikkakohtaisesti kunkin alueen luontaisista lähtökohdista. Vanhan Raahan rajalla Koulukadun varressa tiivistäminen/ eheyttäminen on ympäristökuvan sovitamista vanhan kaupungin miljööseen.  |
|  | YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA.  |
|  | ALUEEN RAJA.   |

YLEISKAAVAMÄÄRÄYKSET ASEMAKAAVAN ULKOPOULISILLA ALUEILLA:

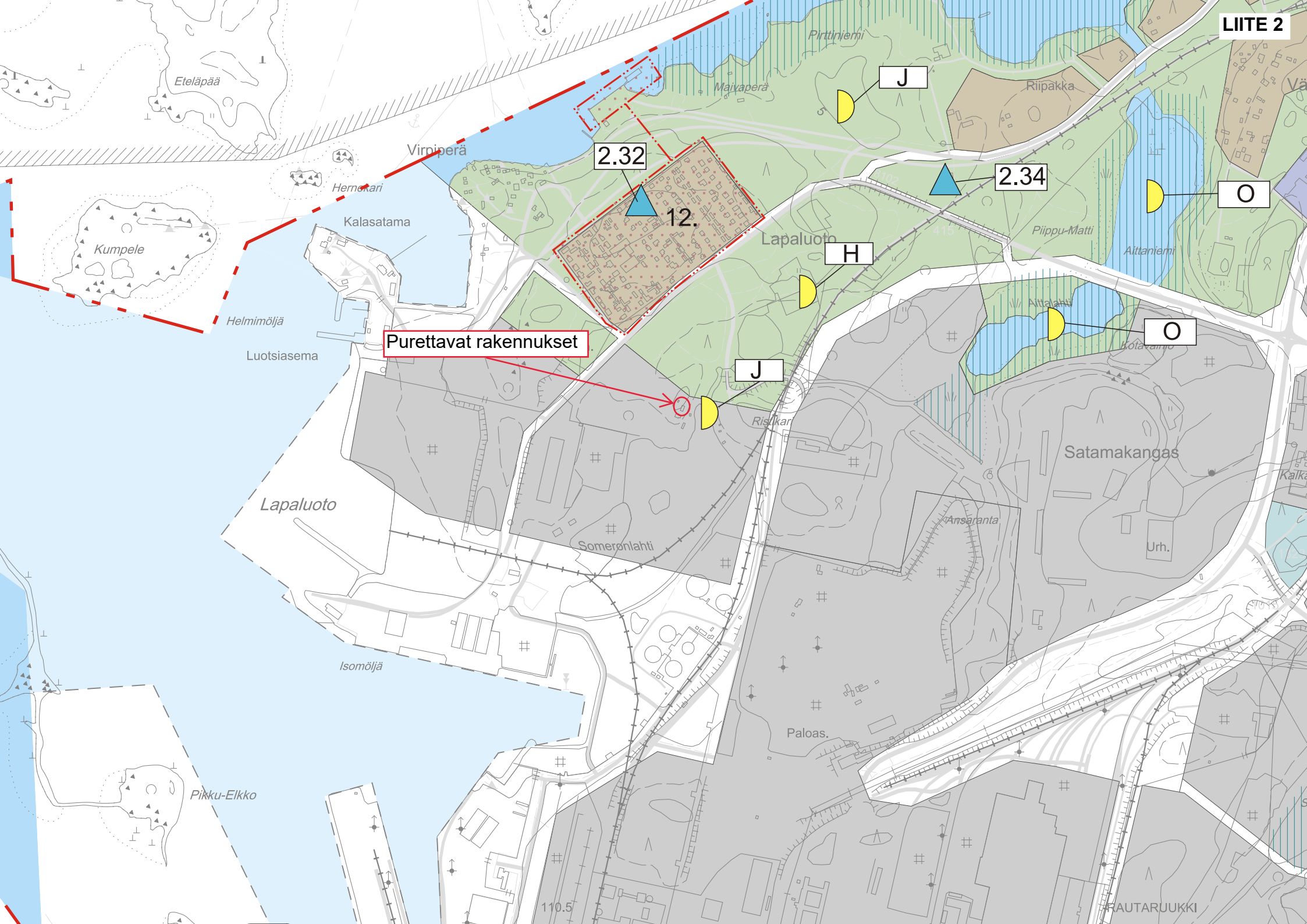
- Maa- ja metsätalouden rakennukset on sijoitettava rakennuspaikalle pääsääntöisesti perinteiseen tapaan pihapiirin ympärille maisemaan sopeutvasti. Rakennettaessa metsän ja pellon vaihtumisvyöhykkeelle on pidettävä huoli siitä, että maisemallisesti arvokas metsänreuna säilyy ehjänä.
- Uudisrakentamisen tulee mittaasuhteiltaan, muodoltaan, tyyliltään, materiaaleiltaan ja väreiltään sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan ja muuhun ympäristöön.
- Vesistöjen vaikutuspiiriin rakennettaessa on selvitettävä tulvavahingoille alttiiden rakennusosien alin rakentamiskorkeus.
- Alueilla, jotka eivät ole viemäriverkoston piirissä, jätevedet tulee käsitellä kunnallisen 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 ympäristönsä erityisestimaisemallisesti arvokkaille alueilla.
- Liikenteen meluita suojautuminen tulee selvittää tapauskohtaisesti kunkin hankkeen yhteydessä.

Oikaisualueet korjaukset 21.2.2007

Pohjakartta © Maanmittauslaitos 2005, PPOH/9/05

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





Purettavat rakennukset

2.32

12.

2.34

J

O

H

O

J

Lapaluoto

Satamakangas

Pikku-Elkko

RAUTARUUKKI

# RAAHE 2030

## KESKEISTEN TAAJAMA-ALUEIDEN OSAYLEISKAAVA

TÄMÄ OIKEUSVAIKUTTEINEN OSAYLEISKAAVA MUODOSTUU KAHDESTA KARTASTA:

1. TAVOITTEELLINEN YHDYSKUNTARAKENNE, LIIKENNEVERKKO JA VIRKISTYSALUEET

### 2. LUONNON JA KULTTUURIYMPÄRISTÖN SEKÄ MAISEMAN KANNALTA ARVOKKAAT KOHTEET

OSAYLEISKAAVA ON OHJEENA LAADITTAESSA JA MUUTETTAESSA ASEMAKAAVA SEKÄ RYHDYTTÄESSÄ MUUTOIN TOIMENPITEISIIN ALUEIDEN KÄYTÖN JÄRJESTÄMISEKSI.

### YLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Kehittämistavoitteita, erityisominaisuuksia ja alueiden käyttötarkoituksia kuvaavat yleiskaava-merkinnät ja -määräykset on esitetty kaavakartalla 1. Lisäksi ko. kaavakartalla on esitetty kohde- ja viivamerkintöjen sekä piirtämisteknisten merkintöjen selitykset.

### KULTTUURIHISTORIALLISESTI ARVOKKAIDEN ALUEIDEN MERKINNÄT:

Alueelle ja sen lähiympäristöön rakennettaessa tai niitä muulla tavoin muutettaessa tulee varmistaa, että alueen erityispiirteet säilyvät. Alueella sijaitsevat kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennuskohteet selvitetään asemakaavoituksen yhteydessä. Alueen rakennusperintöä vaalitaan pitämällä se tarkoituksenmukaisessa käytössä.

#### VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS ALUE.

Suluissa oleva numero viittaa Museoviraston/Ympäristöministeriön julkaisuun "Rakennettu kulttuuriympäristö, valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt".

1. Vanhan Raahan ruutukaava-alue (89)
2. Entinen Seminaarin alue (90)
3. Raahan rautatieasema ympäristöineen (91)
4. Saloisten tapuli ja kirkonmäen maisema (92)
5. Pattijoen kulttuurimaisema (69)

#### PAIKALLISESTI ARVOKAS ALUE

Alueet hahmottuvat selkeästi omiksi kokonaisuuksikseen ja muodostavat omaleimaista miljöötä. Alueet ovat yhtenäisiä ja kulttuurihistorialliselta arvoltaan kiistattomia. Alueiden sisältämät arvot ovat historiallinen kerrosisuus, alkuperäisyys, edustavuus, tyypillisuus, harvinaisuus, erikoisuus, symboliarvo, yhtenäisyys tai intensiteetti.

6. Kaupungin ranta
7. Miljoonaperä
8. Veikaperä
9. Haaralan hautausmaa
10. Yritysperä
11. Ollinsaari
12. Lapaluoto
13. Saloisten raitti ja ympäristö

#### ARVOKAS MAISEMA-ALUE JA / TAI LUONNONYMPÄRISTÖ

#### 3 PERINNEMAISEMA

Valtakunnallisesti merkittävät perinnebiotoopit  
3.1 Kuljunmäki

#### B UHANALAISTEN KASVIEN ALUE

Alueella esiintyy valtakunnallisesti uhanalaisia kasvilajeja. Kohdemerkinnän läheisyydessä tapahtuvasta maankäytöstä on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

- B upossarpio - *Alisma wahlenbergii*  
D ruijanesikko - *Primula nutans* var. *jokelae*  
E pohjannoidanlukko - *Botrychium boreale*  
H keltakynsimö - *Draba nemorosa* var. *leiocarpa*  
J suikeanoidanlukko - *Botrychium lanceolatum*  
K sammakonleinikki - *Ranunculus reptabundus*  
L ketokatkerö - *Gentiana campestris*  
M suomentähntimö - *Stellaria fennica*  
N suolayrtti - *Salicornia europaea*  
O otalehtivita - *Potamogeton friesii*  
P vesihilpi - *Catabrosa aquatica*

#### KULTTUURIHISTORIALLISESTI MERKITTÄVÄ TIE.

Pohjanmaan rantatien tiejakso, jolla on säilynyt jossain määrin vanhan tien piirteitä. Suunnittelussa tulee tukea tien linjauksen, sen tasauksen sekä maisemallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä.

Rantatie kohtalaisesti säilynyt.

Rantatien piirteitä jossain määrin säilynyt.

#### ka KAUPUNKIARKEOLOGISESTI MERKITTÄVÄ ALUE

Alueella sijaitsee muinaismuistolain rauhoittamia kaupunkiarkeologisia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Maankäyttösuunnitelmista ja rakennushankkeista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

#### lus LUONTOARVOJEN SEURANTAKOHDE.

Alueen maankäytöstä on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

#### KOHDEMERKINNÄT:

#### 1 MUINAISMUISTOKOHDE

Kiinteä muinaisjäännös, joka on rauhoitettu muinaismuistolain nojalla. Alueen maankäytöstä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Suluissa oleva numerointi viittaa "Pohjois-Pohjanmaan kiinteät muinaisjäännökset" inventointi-raportissa käytettyyn numerointiin.

- 1.1 Kiihi (26)
- 1.2 Kirkkoluoto (27)

#### 2 SUOJELUKOHDE

Kohteet, joilla on valtakunnallista merkittävyyttä. Rakennusten purkaminen on kielletty ja ympäristö säilytettävä, kunnes rakennussuojelu on ratkaistu.


Suluissa oleva numerointi viittaa "Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet" inventointi-raportissa käytettyyn numerointiin.

- 2.1 Rantakatu ja Myhrbergin puisto (2)
- 2.2 Pekkatori (vk) (3)
- 2.3 Brahenkatu (4)
- 2.4 Cortenkatu (5)
- 2.5 Saaristokatu (6)
- 2.6 Reiponkatu, vanha Raahe (7)
- 2.7 Raahan kirkko (vk) (8)
- 2.8 Kirkkokellanti, Kirkkopuisto (9)
- 2.9 "Jaaskojen lähde", Reiponkatun Katinhännässä (10)
- 2.10 Raahan museo, Rantatorin (vk) (11)
- 2.11 Ruiskuhuone ja museon varasto (12)
- 2.12 Raatihuone (vk) (14)
- 2.13 Entinen Lybeckerin kotiteollisuuskoulu, Reiponkatu 35 (15)
- 2.15 Rouvasväen lastenkoti, Palokunnank. 23 (17)
- 2.16 Härkätori, Sovionkatu-Laivurinkatu (18)
- 2.17 Entinen Yhdyspankin toimitalo, Koulukatu 17, Kirkkokatu 20 (19)
- 2.18 Pelastusarmeijan talo, Koulukatu 13, (20)
- 2.19 Jugend-talo, k. 57/1 (21)
- 2.20 Keskuskoulu, Lukiokatu 1 (22)
- 2.21 Raahan rautatieasema (vk) (23)
- 2.22 Raahan Porvari- ja Kauppakoulu, Merikatu 2, Fellmanin puistokatu 1 (24)
- 2.23 Asuintalo, Merikatu 6 (25)
- 2.24 Kruunumakasiini, Merikatu 10 (26)
- 2.25 Raahan musiikkiopiston musiikkileikkikoulu, Merikatu 18 (27)
- 2.26 Ruona Oyn rakennukset ja puisto (28)
- 2.27 Gellmanin sairaala (29)
- 2.28 Entinen seminaari, Rantakatu 7 (vk) (30)
- 2.29 Kylmäniemen kalaranta (35)
- 2.30 Öömin sotilastorppa, Junnilanmäki (vk) (37)
- 2.31 Fredrik Gabriel Hedbergin syntymäkoti, Junnilanmäki (38)
- 2.32 Renkaan talo, Luotsinkatu 2 (39)
- 2.34 Entinen Ratapartijan talo, Lapaluodontie (41)
- 2.35 Iso-Kraaselin luotsiasema ja pooki (42)
- 2.36 Kirkko ja tapuli, Saloinen (44)
- 2.37 Vanha pappila, Saloinen (vk) (45)
- 2.38 Juusolanmäki, Saloinen (vk) (46)
- 2.39 Myllymäki, Saloinen (47)
- 2.40 Entinen Myllymäen koulu, Saloinen (48)
- 2.41 Raaheila

- 2.42 Pattijoen kirkko (vk) (1)
- 2.43 Pattijoen rantamaisema ja kiviholvisilta, Pattijoki kk (vk) (2)
- 2.44 Ingertilä ja Pihlajaniemi, Pattijoki kk (4)

Oikaisuluonteiset korjaukset 21.2.2007

Pohjakartta © Maanmittauslaitos 2005, PPOH/9/05

| TEKNINEN KESKUS   |           |                            |                            |                                   |                        |
|---|-----------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------------|------------------------|
|  |           |                            | <b>RAAHEN KAUPUNKI</b>     |                                   |                        |
| Alueen nimi ja suunnitelma  |           |                            |                            | Mittakaava                        |                        |
| <b>RAAHE 2030</b>   |           |                            |                            | <b>1:10000</b>                    |                        |
| <b>Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava</b>                                      |           |                            |                            |                                   |                        |
| <b>2. Luonnon ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat kohteet</b>     |           |                            |                            | Päiväys<br>10.11.2006             |                        |
| Kaavan numero   | Arkistot. | CADtunnus                  | Suunnittelija              | SUUNNITTELUKESKUS OY              | Piirtäjä               |
|   |           |                            | Esko Puijola, arkkitehti   |                                   | Eija Saari /AMu        |
| Maankäytön suunnittelu-toimikunta   | 21.2.2007 | Kaupunginhallitus          | Kaupunginvaltuusto         | Allekirjoitus                     |                        |
| 10.11.2006  |           | 27.11.2006 19.3.2007 § 118 | 11.4.2007 § 20             | Kaavoituspäällikkö Kaija Seppänen |                        |
| KAAVOITUS   |           |                            | Ruskatie 1<br>www.raahe.fi | Puhelin<br>(08) 439 3111          | Faksi<br>(08) 439 3161 |

EV-2

Urheilukenttä

7174200  
24520200

EV-2

Purettavat rakennukset

LT-1

4117

P-2

e = 1.0

LANSIVÄYLÄ

Somerilahti

Lahjoitusmaa

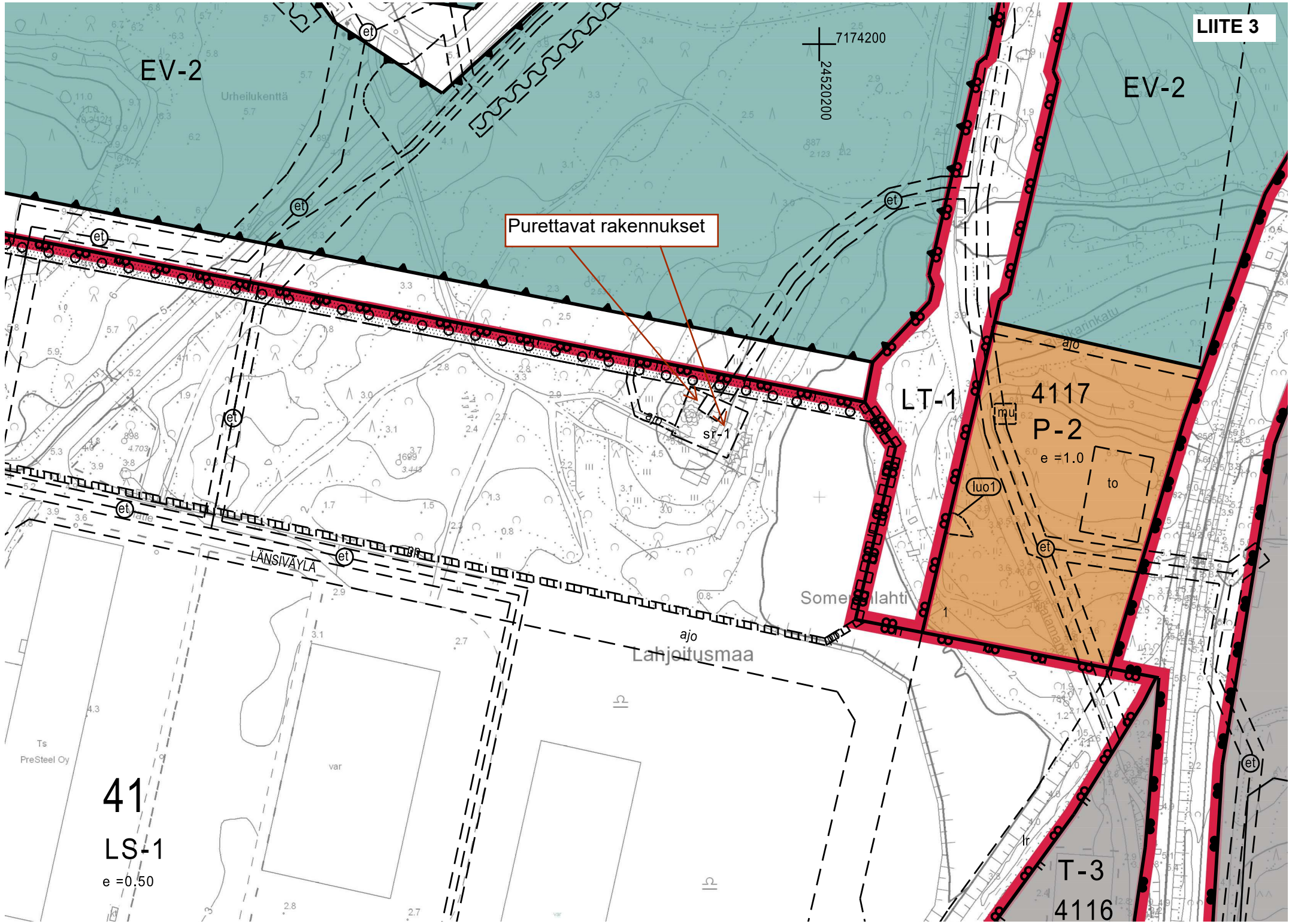
41

LS-1

e = 0.50

T-3

4116



Akm 208: RAAHEN SATAMAN LAPALUODON SATAMANOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Asemakaavan muutos ja laajennus koskee Raahen kaupungin 41.kaupunginosassa sijaisevaa Lapaluodon satamanosan satama-alueetta, Lapaluodon satamanosan länsipuolella sijaitsevaa merialuetta, Lapaluodon kalasataman, Helmilaiturintien, Lapaluodontien Satamalahteen asti, osan Satamalahtea, Someronlahden itäpuolisen Ristikarin teollisuuskorttelin sekä Someronlahden.

Asemakaavan laajennus koskee: Raahen kaupungin Lahjoitusmaata 678-402-1-50.

Asemakaavan muutos koskee: Raahen kaupungin Lahjoitusmaata 678-402-1-50, Finnsementti Oy:n omistamaa tonttia 678-41-4112-1, rautatiealueita 678-402-1-45 ja 678-402-1-2, tilaa Raahenmeri 678-413-36-2. Lapaluodon paikallistietä 678-895-1-8580 sekä Lapaluoto - Saloinen maantietä 678-895-0-8102.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuvat Raahen kaupungin asemakaavan 41. kaupunginosan korttelit 4112-4118 sekä niihin liittyvät liikenne-, katu- tie-, viher-, vesi-, venesatama-alueet ja kaupunginosan rajat.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

**P-2** Palvelurakennusten korttelialue. Korttelin ei saa sijoittaa tärinäherkkää toimintaa.

**T-3** Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa sen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä teollisuus-, varasto-, huolto-, ja toimistorakennuksia.

Alueelle ei saa sijoittaa tärinäherkkää toimintaa.

**T-4** Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa kuonakentän, joka edellyttää maisemoidun suojavallin rakentamista.

Alueelle saa sijoittaa sen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä teollisuus-, varasto-, huolto- ja toimistorakennuksia.

**TY-1** Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

**Yleisen tien alue.** Satamatie on osoitettu yleisen tien alueeksi sataman portille saakka. Alueelle saa sijoittaa kevyenliikenteen väylän.

**LR** Rautatiealue.

**LS-1** Satama-alue. Satama-alue, jolle saa rakentaa satama- ja huolintatoimintoja palvelevia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita, sekä merenkulun turvalaitteita ja niihin liittyviä rakennelmia sekä majoitustiloja. Alueelle saa sijoittaa sen pääkäyttötarkoituksen lisäksi vain laivaliikenteen kuljetuksia edellyttävää teollisuutta.

Alue on aidattava. Liikennejärjestelyt saa toteuttaa alueella.

**LV-1** Venesatama/venevalkama. Venesatama- ja venevalkama-alueelle saa sijoittaa ainoastaan merenkulkuun, kuljetuselinkeinoihin ja satamatoimintaan liittyviä tukitoimintoja. Tukitoimintoihin liittyvien veneiden talvisäilytys on sallittu ainoastaan veneiden säilytykseen osoitetuilla paikoilla.

**LPA** Autopaikkojen korttelialue.

(4112-1,2, 4114-2,3,5-4115) Suluissa olevat numerot osoittavat korttelin ja korttelin tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

**EV-1** Suojaviheralue.

**EV-2** Suojaviheralue. Alueelle saa rakentaa tarvittavat ulkoilureitit.

Alueen metsä on jatkuvan hoidon ja uudistamisen avulla ylläpidettävä elinvoimaisena siten, että sen suojajetsämerkitys säilyy. Alue tulee istuttaa puilla ja pensailta siten, että ne muodostavat tiheän suojakasvillisuuden satama-alueelta ja teollisuudesta kulkeutuvaa melua ja pölyä suojaamaan. Suojaviheralueella on kaikki rakentaminen kielletty.

**W-1** Vesialue. Alueelle saa rakentaa aallonmurtajia, merenkulun turvalaitteita, tuulivoimaloita, laitureita ja peräporttirakenteita.

**3 m** kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

**+** Kaupunginosan raja.

**X** Poistuva kaupunginosan raja.

**—** Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

**----** Osa-alueen raja.

**- - - -** Ohjeellinen osa-alueen raja.

**—** Ohjeellinen tontin raja.

**41** Kaupunginosan numero.

**4112** Korttelin numero.

**2** Ohjeellisen tontin numero.

**HELMILAITURINTIE** Kadun tai tien nimi.

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

**e =0,30** Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

**-----** Istutettava alueen osa.

**○ ○ ○ ○** Säilytettävä/istutettava puurivi tai -ryhmä.

**—** Katu.

**||||pp||||** Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.

**||||pp/ti** Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille ajo on sallittu.

**— ajo —** Ohjeellinen ajoyhteys.

**— || —** Aita. Aidan on oltava ympäristöön sopiva ja vähintään 2,10 m korkea.

**— @ —** Ohjeellinen kunnallisteknistä johtoa varten varattu alueen osa.

**— a —** Eritasoristeys.

**— tr —** Ohjeellinen tasoristeys.

**○** Tuulivoimalan ohjeellinen sijainti.

**ty1** Tuulivoimaloiden alue.

Merkinnällä osoitetaan rakennusala, jolle saa sijoittaa tuulivoimalan. Luku tv-merkinnän yhteydessä osoittaa kuinka monta tuulivoimalaa kullekin erilliselle pistekatkoviivalla rajatulle osa-alueelle saadaan enintään sijoittaa.

- Yksittäisen tuulivoimalan suurin sallittu napakorkeus on enintään 100 m ja roottorin enimmäishalkaisija 120 m. Tuulivoimalan kaikki rakenteet, siipien pyörimisalue ja tuulivoimalan nostoalueet tulee sijoittaa osoitetuille tuulivoimaloiden alueille.

- Ennen kunkin tuulivoimalayksikön rakentamista on haettava ilmailulain (1194/2009)165§ mukainen lentoestelupa. Tuulivoimalan kokonaiskorkeus merenpinnasta ei saa ylittää ilmailuviranomaisen asettamia korkeusrajoituksia. Tuulivoimalan värityksen on oltava yhtenäinen ja vaalea, kuitenkin varustettuna ilmailuviranomaisen lentoesteluvan ehtojen mukaisin merkinnöin.

- Väylien ja vesiliikennealueiden läheisyyteen rakennettavat tuulivoimalat tulee merkitä IALAn (International Association of Marine Aids to Navigation and Lighthouse Authorities) ohjeiden mukaisesti.

- Ennen tuulivoimaloiden rakennusluvun myöntämistä on kultava Puolustusvoimien pääesikuntaa tuulivoimaloiden ilmalavontatukavaukuksiin liittyen.

- Tuulivoimaloiden voimajohdot on toteutettava maa- tai merikaapeleina.

**lug1** Valtakunnallisesti arvokas uhanalaisen kasvilajin esiintymisalue.

**lug2** Kasvimaantieteen kannalta arvokas alue, joka on säilytettävä. Aluetta ei saa nurmettaa. Alueen pohjaviesolosuhteet on turvattava ja aluetta on hoidettava niin, että alueella olevat painolastikasvit voivat säilyä.

**sr-1** Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja kultuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennukseen tai sen lähiympäristöön ei saa tehdä rakennustaiteellista tai kultuurihistoriallista arvoa alentavia muutoksia tai korjauksia.

**mu** Alue, jolla sijaitsee muistomerkki.

**sv** Ohjeellinen suojavyöhyke. Alueelle saa rakentaa suojavallin. Suojavallin korkeus maanpinnasta saa olla enintään 7 m ja maksimikaltevuus 1:1,5. Suojavalli tulee maisemoida istutettavin puu- ja pensasistutuksin.

**lr** Ohjeellinen rautatieliikenteelle varattu alueen osa.

**pv** Ohjeellinen pysäköimispaikka, jolla veneiden talvisäilytys on mahdollista.

**vl** Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita.

**Ohjeellinen rakennusala.**

**ko** Ohjeellinen konttinenttialue.

**to** Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa näköalatornin, jonka kerrosluku saa olla enintään XV.

**w-1** Ohjeellinen vesialuevaraus, joka on varattu peräporttilaiturille.

**GM** Alueen osa, jonne tulee sijoittaa meluste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen vähimmäiskorkeuden maanpinnasta.

**ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:**

1. Rakennussuunnitteluvaiheessa tehdä riittävät maaperä- ja pohjatutkimukset rakennusten perustamistavan määrittämiseksi.

2. Kosteudelle alttiiden rakennusosien alin rakentamiskorkeus on N60 +2,10. Muita maanalaisia rakenteita esim. kuljettimia rakennettaessa on huomioitava pohjaveden pinta.

3. Maanalaisten johtoreittien yläpuolisille korttelialueille rakennettaessa on tarkistettava ja otettava huomioon maanalaisten johtoreittien sijainti ja niiden suojaetäisyydet siten etteivät ne aiheuta haittaa maanalaisille rakenteille.

4. Sataman ja teollisuuden lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on päällystettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Alueelta kertyvät sade- ja sulamisvedet on johdettava sadevesiviemäriin.

5. LS-1 alueella haitalliset aineet tulee varastoida tiivispuhjaissella, vettä läpäisemättömällä materiaalilla päällystetyllä aidatulla alueella.

6. Rakennuksia, pihoja ja teitä suunniteltaessa on selvitettävä ja huomioitava tärinän vaikutukset rakenteisiin ja niiden kestävytyteen.

7. Korttelialueille on laadittava tarvittaessa erillinen tonttijako.

8. Korttelialueille saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi väestonsuoja-, huolto-, ilmanvaihto- ja muita vastaavia teknisiä tiloja. Nämä tilat on sovitettava osaksi rakennusten arkkitehtonista kokonaisuutta.

9. Pysäköintialueet on jäseneltävä pintamateriaalilla, istutuksilla ja valaisimilla.

10. Teollisuusalueella tontin rakentamatta jäävät osat, joita ei käytetä ulkovarastointiin, ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puustoa kasvavana ja täydennysistutettava kuluusta kestävällä aluskasvillisuudella.

11. Ennen alueelle tehtäviä vesirakennustöitä on oltava yhteydessä Museovirastoon, jotta vedenaista kulttuuriperintöä koskevan inventoinnin tarve voidaan arvioida.

12. Tuulivoimaloiden käytön kannalta tarpeelliset siirtojohdot on sijoitettava maakaapelina merenpohjaan.

13. Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- Toimistotilat 1 ap/60 k-m2

- Teollisuushallit 1 ap/120 k-m2

- Muu teollisuus 1 ap/80 k-m2

- Varastotilat tontilla 1 ap/250 k-m2

- Varastotilat satama-alueella 1 ap/700 k-m2

- Kerhotilat 1 ap/80 k-m2

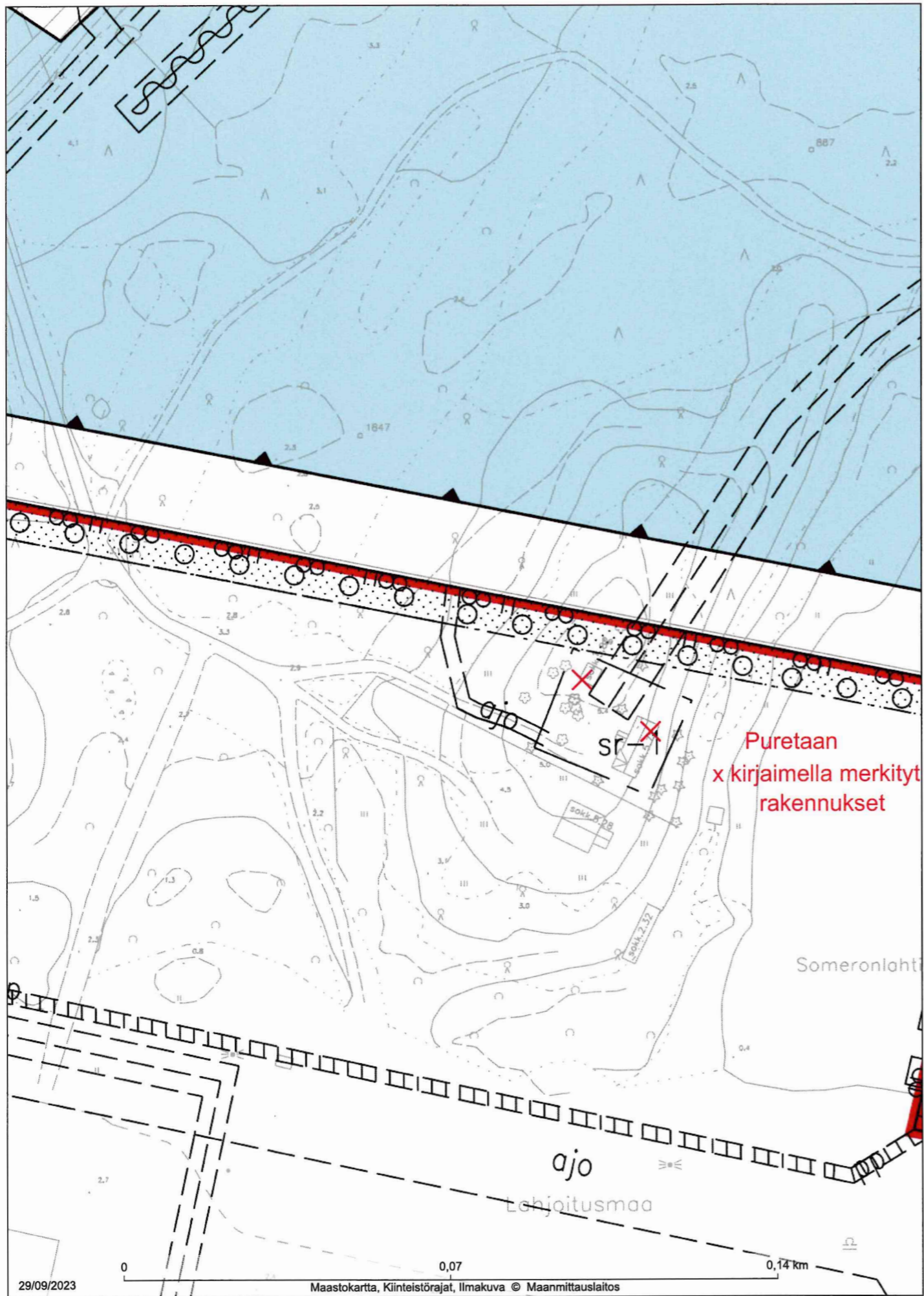
- Venesatamat 1 ap/2 venepaikkaa

- Myymälät 1 ap/50 k-m2

- Julkiset tilat 1 ap/250 k-m2

| TEKNINEN PALVELUKESKUS   |           |  |                                       |                                    |   |
|--|-----------|--|---------------------------------------|------------------------------------|---|
|  <b>RAAHEN KAUPUNKI</b> |           |  |                                       |                                    |   |
| Alueen nimi ja suunnitelma<br><b>RAAHEN SATAMAN LAPALUODON SATAMANOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS</b>   |           |  |                                       | Mittakaava<br><b>1:2000</b>        |   |
| Tekninen lautakunta<br>15.8.2010, 21.6.2011  |           |  |                                       | Kaupunginvaltuusto<br>28.1.2013 §3 | Allekirjoitus<br>kaavoituspäällikkö <b>Kajja Seppänen</b> |
| Kaavan numero<br><b>Akm 208</b>  | Aikislot. | CAD-numero<br>ACAD 2011 / Fiksu                  | Suunnittelija<br><b>Jaana Pekkala</b> | Päättäjä<br>RS                     |   |
| Tekninen lautakunta<br>15.8.2010, 21.6.2011  |           | Kaupunginvaltuusto<br>27.6.2011, 12.11.2012 §353 | Kaupunginvaltuusto<br>28.1.2013 §3    | Päiväys<br>29.10.2012              |   |
| KAAVOITUS  |           |  | Ruusate 1<br>92140 Pappi              | Postiosoite E2<br>92101 Raaha      | Puhelin<br>(09) 439 3111                                  |
|  |           |  | Faksi<br>(09) 439 3161                | www.raaha.fi/kaavoitus             |   |





RAAHEN KAUPUNKI

Aineiston oikeellisuus tarkistettava tiedon tuottajalta

1:1 000

|   |               |                      |                      |            |
|---|---------------|----------------------|----------------------|------------|
| KAUPUNGINOSA<br>402   | KORTTELI/TILA | TONTTI/RNo<br>1 - 50 | RAKENNUSLUVAN TUNNUS |            |
| RAKENNUSTOIMENPIDE<br>TOMTEBON PURKAMINEN                               |               |                      | PIIRUSTUSLAJI        | JUOKS. No  |
| RAKENNUSKOHTeen NIMI JA OSOITE<br>TONTTULANTIE 16<br>92180<br>LAPALUOTO |               |                      | PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ | MITTAKAAVA |
| SUUNNITTELIJA   |               |                      | SUUNN.ALA            | TYÖ No     |
|   |               |                      | PIIR. No             | MUUTOS     |
|   |               |                      | PÄIVÄYS              | YHT.HENK.  |