

Viite: Pyydetty kaavallinen lausunto (LP-678-2024-00217)

Kaavallinen lausunto liitteineen

Raahen kaupungin rakennusvalvonta on pyytänyt kaavoituksen lausuntoa poikkeamisen hakemiseen, joka koskee asuinrakennuksen, autosuoja-varastorakennuksen ja pihasaunan uudisrakentamista Raahen kaupungissa kiinteistöllä 678–19–77–42 katuosoitteessa Lehmirannankatu 7, 92100 Raaha.

Hankkeen tiedot:

Hankkeen kuvaus hakemuksessa: Haetaan poikkeamista kaavaan, kyseessä uudisrakentaminen vanhan puretun asuinrakennuksen tilalle. Lisäksi autosuoja & varastorakennus, sekä varaus pihasaunalle asemapiirroksen mukaisesti.

Poikkeamisen perustelut: Autosuoja ja piharakennus sijoittuvat kaavassa olevan rakennusalueen rajan ulkopuolelle. Myös useammalla naapuritonilla on piharakennuksia, jotka sijaitsevat asemakaavan mukaisen rakennusalueen rajan ulkopuolella. Kyseessä on vanha asemakaava vuodelta 1963.

Kaavalliset perustiedot:

Yleiskaava:

Alueella on voimassa *Raaha 2030, Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava* (KV 11.4.2007 § 20), jossa kohde on merkitty merkinnällä *AP: Pientalovaltainen asuntoalue*. Alue varataan pääasiassa pientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille sekä pienkerrostoaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Lisärakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista.

Asemakaava:

Alueella on voimassa asemakaava *AK-33 Lehmiranta, asemakaavan muutos* (hyv. 13.8.1963), jossa kohde on merkitty merkinnällä *AO1: Omakotirakennusten korttelialue*. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa 1-kerroksisen omakotirakennuksen, jonka rakennusala on rakennettava vähintään 5/8. Rakennuksessa saa olla enintään kaksi erillistä asuinhuoneistoa ja sen ullakotilaan saadaan sisustaa asuinhuoneita 2/3 ullakon pinta-

alasta. Rakennus saa olla enintään 5 metrin korkuinen mitattuna maanpinnan keskikorkeudesta julkisivupinnan ylärajaan.

Rakennusalan ulkopuolella tontti on merkitty merkinnällä *i: Istutettava korttelin osa*. Omakotirakennusten korttelialueella ei tontin sisäosaan saa johtaa ajoneuvoliikennettä eikä järjestää paikoituspaikkoja.

Asemakaavan yleisiä määräyksiä:

Tonteilla on varattava vähintään yksi autopaikka asuinhuoneistoa kohti. Autosuojaa ei saa sijoittaa viereistä maapintaa alempaan tasoon.

Luonnollista tai ilmoitettua maakorkeutta ei saa muuttaa eikä puita kaataa ilman rakennustarkastajan lupaa.

Tontin rajalle on tehtävä 120 cm korkea aita, lukuun ottamatta katumaan rajaa.

Kussakin yhteenkuuluvassa rakennusryhmässä on käytettävä samaa vesikatkon kaltevuuskulmaa, muuten sen tulee olla 18-20 astetta.

Rakennukset on rakennettava rakennusalan kadunpuoleisen rajan suuntaisiksi.

Muut tiedot:

Naapurien kuuleminen:

Naapurit on kuultu. Naapureilla ei ollut huomautettavaa. Naapuri on antanut luvan talousrakennuksen sijoittamiselle kahden metrin etäisyydelle rajasta.

Raahen kaavoituksen lausunto

Raahen kaupungin rakennusvalvonta on pyytänyt kaavoituksen lausuntoa osoitteessa Lehmirannankatu 7 haettuun poikkeamiseen, joka koskee asuinrakennuksen ja autosuoja-varastorakennuksen uudisrakentamista. Samalla haetaan poikkeamista myös pihasaunan rakentamiseen.

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.

Asuinrakennus on sijoitettu luontevasti ympäristöön. Rakennus ylittää hieman asemakaavassa merkityn rakennusalueen rajan, mutta noudattaa vallitsevaa katulinjaa ja on samassa vinokulmassa kadun muiden rakennusten kanssa. Ylitys on samankaltainen naapuruston muiden rakennusten kohdalla.

Asuinrakennuksen eteläosan laajennusosa on muun naapuruston kanssa yhtenäinen eikä näy häiritsevästi kadulle. Rakennus on massaltaan, muodoltaan ja kattokulmaltaan muun korttelin kanssa yhtenäinen ja täydentää tällä hetkellä katukuvassa olevan aukon. Rakennuksen värimaailma ja verhoustyylit sopii naapurustoon. Katujulkisivun ikkuna-aukotuksen linjat ja rytmi tulisi hakea naapurustosta ja sovittaa katukuvaan.

Tontti on rakennusala lukuun ottamatta merkitty istutettavaksi alueeksi. Autosuoja-varastorakennus sijoittuu tälle istutettavaksi merkitylle alueelle. Talousrakennuksen sijoittelua on perusteltu sillä, että samanlaisia ratkaisuja löytyy myös muualta naapurustosta sekä vanhalla, 1963 vuoden kaavalla. Kaavassa talousrakennuksen paikkaa ei ole osoitettu ollenkaan.

Autosuoja-varastorakennus on sijoitettu tontin perälle samankaltaiseen sijaintiin, jossa naapuruston muut autosuojat tai pysäköintipaikat ovat. Rakennus ei näy häiritsevästi kadulle tai naapuriin. Naapurin puolelle näkyvä seinä on umpinainen ja peittää irtaimiston. Naapuri on antanut suostumuksensa talousrakennuksen sijoittumiselle vain kahden metrin päähän rajasta. Tarvittava palo-osastointi on huomioitu. Rakennuksen taaempi autokatos on pihan suuntaan avoin, ja siinä on tarkoitus säilyttää satunnaisesti käytettävää kulkuneuvoa, jonka siirto onnistuu ilman ajoneuvoyhteyttä nurmikον kautta. Ajoyhteys autosuojalle on riittävä ja se on tarkoitus sorata. Muu takapiha jää istutettavaksi. Etupiha on kaavan mukaisesti jätetty rakentamattomaksi ja istutettavaksi kulkureitit huomioiden. Naapuruston pihapiirien kaltaista pihan vehreyttä on syytä tavoitella rakentamattomilla alueilla.

Tontin kaakkoisosaan on esitetty varaus pihasaunalle. Pihasaunan tarkemmassa suunnittelussa tulee huomioida näkymät ja etäisyydet rajanaapureiden pihaille.

Haettu poikkeaminen täydentää alueen katukuvaa. Asuinrakennus on sovitettu hyvin ympäristöön. Katujulkisivun ikkuna-aukotusta jo alueella toteutuneen mukaiseksi yhtenäistämällä saadaan aikaan eheä kokonaisuus. Pihan toiminnot ja niiden sijoittelu on perusteltua.

Toimenpide ei aiheuta haittaa vireillä olevalle kaavoitukselle, alueelle aiemmin laaditun kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä se vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. (MRL 171 §)

Poikkeamislupa voidaan myöntää seuraavin ehdoin:

1. Katujulkisivun ikkuna-aukotuksen linjat ja rytmi sovitaan naapurustossa jo toteutuneeseen.

2. Pihasaunan tarkemmassa suunnittelussa huomioidaan näkymälinjat ja etäisyys suhteessa naapureiden pihoihin. Kaavoitus varaa mahdollisuuden lausua pihasaunan tarkemmista suunnitelmista rakennuslupavaiheessa.

RAAHEN KAUPUNKI,
Kaavoitus

Arkkitehti
Emma Sutinen

Liitteet

- Liite 1: Ote keskeisten taajama-alueiden oyk, kartta 1 merkintöineen
- Liite 2: Ote keskeisten taajama-alueiden oyk, kartta 2 merkintöineen
- Liite 3: Ote asemakaavasta Ak-33
- Liite 4: Ote ajantasa-asemakaavasta
- Liite 5: Asemapiirustus
- Liite 6: Ilmakuva



Lehmirannankatu 7

Kylmäniemenlahti W

Vilpuri

Leirintäalue AP-t

Pikkuhuoma V

Kävelykäytävä

EH/s

Koivuluoto

Olinsaari

Kummait

3800

YLEISKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

1. ALUEIDEN KÄYTTÖTARKOITUKSET

AK	KERROSTALOVALTAINEN ASUNTOALUE. Alue varataan pääasiassa asuinkeuhkoalueille. Alueelle saa sijoittaa myös asuinrakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.
AP	PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE. Alue varataan pääasiassa pientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille sekä pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Lisärakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista.
AP-t	TIIVIS PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE. Alue varataan pääasiassa asuinrakennuksille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille sekä kerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Asemakaavoituksella tulee edistää matalaa kaupunkimaista rakentamista sekä laadukasta asuinympäristöä. Lisärakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista.
C	KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE, PÄÄKESKUS. Alue varataan Raahan kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille ja hallinnolle, keskustaan soveltuvalle asumiselle ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa MRL 114§:n mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön. Asemakaavoituksella tulee luoda viihtyisiä kaupunkitiloja, kehittää nykyistä kaupunkikuvaa ja parantaa ympäristön laatua.
CA	ALUEKESKUS. Asemakaavoituksella tulee luoda viihtyisiä kaupunkitiloja, kehittää nykyistä kaupunkikuvaa ja parantaa ympäristön laatua.
P	PALVELUJEN, HALLINNON JA KAUPAN ALUE. Alue varataan pääasiassa hallinnolle ja yksityisille palveluille, kuten erikoistavaran kaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille.
P-1	PALVELUJEN, HALLINNON JA KAUPAN ALUE. Alue on varattu ensisijaisesti paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tarpeisiin.
PL	LÄHIPALVELUJEN ALUE. Alue varataan ympäristön asukkaiden päivittäin käyttämille julkisille ja yksityisille palveluille, kuten päiväkodille ja lähikaupalle.
P-ak	PALVELUJEN JA ASUMISEN ALUE. Alue varataan pääasiassa palveluille, hallinnolle ja kerrostalovaltaiselle asumiselle. Alueelle sijoittuvien palvelujen tulee olla luonteeltaan asumisen yhteyteen sopivia, eivätkä ne saa aiheuttaa ympäristönsä melua, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Asumisen ja palvelujen määrä sekä sijainti ratkaistaan asemakaavassa.
py	JULKISTEN PALVELUJEN ALUE. Alue varataan pääasiassa kunnan, valtion ja muiden julkisten yhteisöjen toimintoja varten. Alueelle saa sijoittaa vähäisessä määrin myös muita työpaikkatoimintoja ja asumista.
TP	TYÖPAIKKA-ALUE. Alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kuten palveluille, hallinnolle ja sellaiselle teollisuustuotannolle, josta ei aiheudu ympäristöön merkittävää melua, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Vähäinen asuminen on alueella sallittua. Asemakaavoituksella tulee edistää hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisän ympäristön muodostumista.
T	TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE. Alue varataan teollisuustoiminnalle ja siihen liittyvälle varastoinnille. Lisäksi alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita tiloja, kuten toimisto- ja terminaalityöjä.
TT	YMPÄRISTÖVAIKUTUKSILTAAN MERKITTÄVIEN TEOLLISUUSTOIMINTOJEN ALUE. Alueelle voidaan sijoittaa teollisuustoimintoja, jotka tarvitsevat YSL:n 28 §:n mukaisen ympäristöluvan.
TY	TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA. Alue varataan sellaiselle teollisuustoiminnalle, josta ei aiheudu ympäristöön kohtuutonta melua, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä.
T/LS	TEOLLISUUS JA VARASTOALUE. Alue varataan teollisuus- ja satamatoiminnoille ja niihin liittyvälle varastoinnille. Lisäksi alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita tiloja, kuten toimisto- ja terminaalityöjä.
V	VIHKISTYSALUE. Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa muuttavaan toimenpiteeseen on saatava MRL 128 § mukainen maisematyöluupa.
V/s	LUONNONMUKAISENA SÄILYTETTÄVÄ VIRKISTYSALUE. Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön sekä opetuskäyttöön. Alueella on erityisiä ympäristöarvoja, jotka tulee säilyttää. Alueella on sallittua virkistys- ja ulkoilukäyttöä palveleva rakentaminen siten, että luonto- ja maisema-arvot säilyvät. Maisemaa muuttavaan toimenpiteeseen on saatava MRL 128 § mukainen maisematyöluupa.
VU	URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE. Alue varataan urheilukeskuksille ja erityisliikuntapaikoille. Alueelle on sallittua urheilu- ja virkistyskäyttöä palveleva rakentaminen.
RA	LOMA- ASUNTOALUE. Ranta-alueella olevan rakennuspaikan rakennusoikeus on 150 kerrosneliometriä. Loma-asunnon pinta-ala saa olla enintään 80 kerrosneliometriä.
LT	YLEISEN TIEN ALUE.
LTA	TAVARALIIKENTEEN TERMINAALIALUE.
LTA/T	TERMINAALI/ TEOLLISUUSALUE. Alueen sisäinen maankäyttö ratkaistaan asemakaavoituksella.
LR	RAUTATIELIIKENTEEN ALUE.
LS	SATAMA-ALUE. Alue varataan satamatoimintaan ja siihen liittyville terminaaleille ja varastoille.
	Sataman vesialue.
LV	VENESATAMA.
ET	YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE. Alue varataan yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville laitoille ja rakennelmille.
EH	HAUTAUSMAA-ALUE.
EV	SUOJAVIHERALUE. Alueelle saa sijoittaa meluvalleja, meluaitoja ja muita rakenteita ja istutuksia, jotka suojaavat viereisiä alueita liikenteen tai muun toiminnan aiheuttamilta haitoilta.
S-1	SUOJELUALUE. Valtakunnallisesti arvokas perinnemaisema, Kujunmäen kotoalue. Alueella saa suorittaa toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen perinnemaiseman suojeluarvon säilyttämiseksi tai palauttamiseksi.
M	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE. Alue on varattu maa- ja metsätalouksikäyttöön. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen.
MP	PUUTARHA- JA KASVIHUONEALUE. Alue varataan ammattimaiseen puutarha- ja kasvihuoneviljelyyn.
MA	MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE. Alue varataan maatalouskäyttöön. Alue on maiseman kannalta merkittävä viljelyalue, jolle voidaan rakentaa maatalouskäyttöön tarkoitettuja rakennuksia ja rakennelmia.
MU	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISTÄ ULKOILUN OHJAAJASTARVETTA. Alue varataan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen ja ulkoiluun. Alue on osa tai se täydentää seudun virkistys- ja vapaa-ajanverkostoa, mistä johtuen alueen metsää on käsiteltävä sen erityisluonteen edellyttämällä tavalla (metsälaki 6 §).
MY	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA. Alue varataan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella on maisema- tai muita ympäristöarvoja, jotka tulee säilyttää Avohakkuu tai muu alueen maisemakuvan merkittävästi vaikuttavat toimenpiteet edellyttävät maisematyöluupa (MRL 43 § ja 128 §). Maa-ainesten otto alueella on kielletty.
W	VESIALUE.
SE	SELVITYSALUE. Alueen rakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista.
/s	ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN. Aluekokonaisuuden ja sen rakennuskannan suojelua koskevat kysymykset ratkaistaan asemakaavassa.
vk	ALUE ON RAAHEN VANHAN KAUPUNGIN VAIKUTUSPIIRISSÄ. Alue on suunniteltava erityisen hienovaraisesti ottaen huomioon ympäristön luonne.

RAAHE 2030

KESKEISTEN TAAJAMA-ALUEIDEN OSAYLEISKAAVA

TÄMÄ OIKEUSVAIKUTTEINEN OSAYLEISKAAVA MUODOSTUU KAHDESTA KARTASTA:

1. TAVOITTEELLINEN YHDYSKUNTARAKENNE, LIIKENNEVERKKO JA VIRKISTYSALUEET
2. LUONNON JA KULTTUURIYMPÄRISTÖN SEKÄ MAISEMAN KANNALTA ARVOKKAAT KOHTEET

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

2. KOHDE- JA VIIVAMERKINNÄT

	VALTAKUNNALLISESTI TAI PAIKALLISESTI ARVOKAS ALUE.
	ALUE, JOLLA ON SÄILYTETTÄVIÄ YMPÄRISTÖARVOJA. Alue pidetään maisemalliset ja luontoarvot turvaavassa käytössä. Aluetta muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä.
	Teollisuuden vedenhankinta-alue.
	RAAHEN LAATUKÄYTTÄVÄ. Laatukäytävävyöhyke sisältää monipuolisia palveluja ja keskusta-asumista. Vyöhykkeestä muotoutuu kaupunkikeskustan julkisivu ja se vaikuttaa koko kaupungin imagoon. Ympäristöä eheytetään ja tiivistetään täydennysrakentamisen avulla. Toteutuksessa on pyrittävä vetovoimaiseen sekä korkeatasoiseen kaupunkirakenteeseen ja -kuvaan. Vanhan Raahan alueella kulttuuriympäristöarvojen säilyminen on laatukäytävän keskeinen arvo.
	TÄRKEÄ POHJAVESIALUE TAI VEDENHANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVESIALUE. Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa laitoja, 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 LÄHISUOJAJ-ALUE. 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. Alueen käyttöönotto edellyttää ympäristölupamenettelyä.
	Tuulivoimapuiston alue. 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 laajenemialue. Alueen rakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista.
	Meluntorjuntatarve.
	Alueen tiivistämis-/eheyttämistarve. 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.

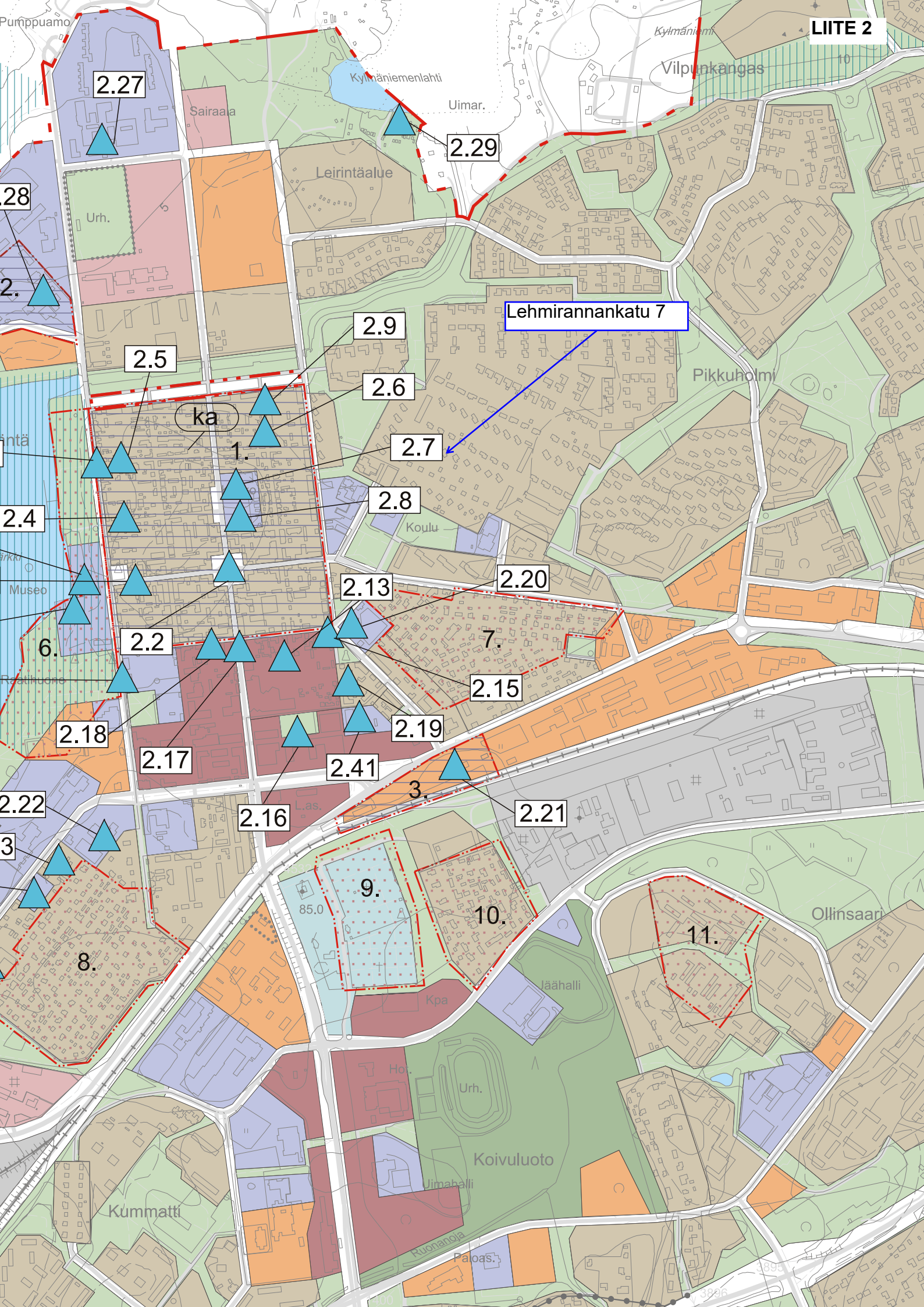
YLEISKAAVAMÄÄRÄYKSET ASEMAKAAVAN ULKOPOULISILLA ALUEILLA:

1. 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.
2. Uudisrakentamisen tulee mittaasuhteiltaan, muodoltaan, tyyliltään, materiaaleiltaan ja väreiltään sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan ja muuhun ympäristöön.
3. Vesistöjen vaikutuspiiriin rakennettaessa on selvitettävä tulvavahingoille alttiiden rakennusosien alin rakentamiskorkeus.
4. Alueilla, jotka eivät ole viemäriverkostoon piirissä, jätevedet tulee käsitellä kunnallisen ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymällä tavalla siten, että valtioneuvoston asetus (542/2003) jätevesien käsitelystä vesihuoltolaitosten ulkopuolisilla alueilla toteutuu.
5. Mastojen ja muiden maisemassa näkyvien rakennelmien sijainti ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä. Nämä rakennelmat tulee mahdollisimman hyvin sovittaa ympäristönsä erityisestimaismallisesti arvokkaille alueilla.
6. Liikenteen meluita suojautuminen tulee selvittää tapauskohtaisesti kunkin hankkeen yhteydessä.

Oikaisualueet korjaukset 21.2.2007

Pohjakartta © Maanmittauslaitos 2005, PPOH/9/05

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



2.27

2.29

Lehmirannankatu 7

2.5

2.9

2.6

2.7

2.8

2.13

2.20

2.2

2.15

2.18

2.19

2.17

2.41

2.21

2.16

9.

10.

11.

ka

1.

7.

8.

85.0

3.

28

2.

2.4

6.

2.22

3

Kummatti

Sairaala

Leirintäalue

Uimar.

Kylmäniemi

Vilpukangas

Pikkuholmi

Koulu

Ollinsaari

Koivuluoto

Jäähalli

Urh.

Ruonanoja

Paloas.

Pumppuamo

Antä

arkki

Museo

Ratiluoto

400

3896

3896

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.

KULTTUURIHISTORIALLISTESTI 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. Raahen 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 kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan 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



PERINNEMAISEMA

Valtakunnallisesti merkittävät perinnebiotoopit

- 3.1 Kuljunmäki



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 suola-yrtti - *Salicornia europaea*
O otalehtivita - *Potamogeton friesii*
P vesihilpi - *Catabrosa aquatica*

KULTTUURIHISTORIALLISTESTI 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.



KAUPUNKIARKEOLOGISESTI MERKITTÄVÄ ALUE

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



LUONTOARVOJEN SEURANTAKOHDE.

Alueen maankäytöstä on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

KOHDEMERKINNÄT:



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)



SUOJELUKOHDE

Kohde, 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.

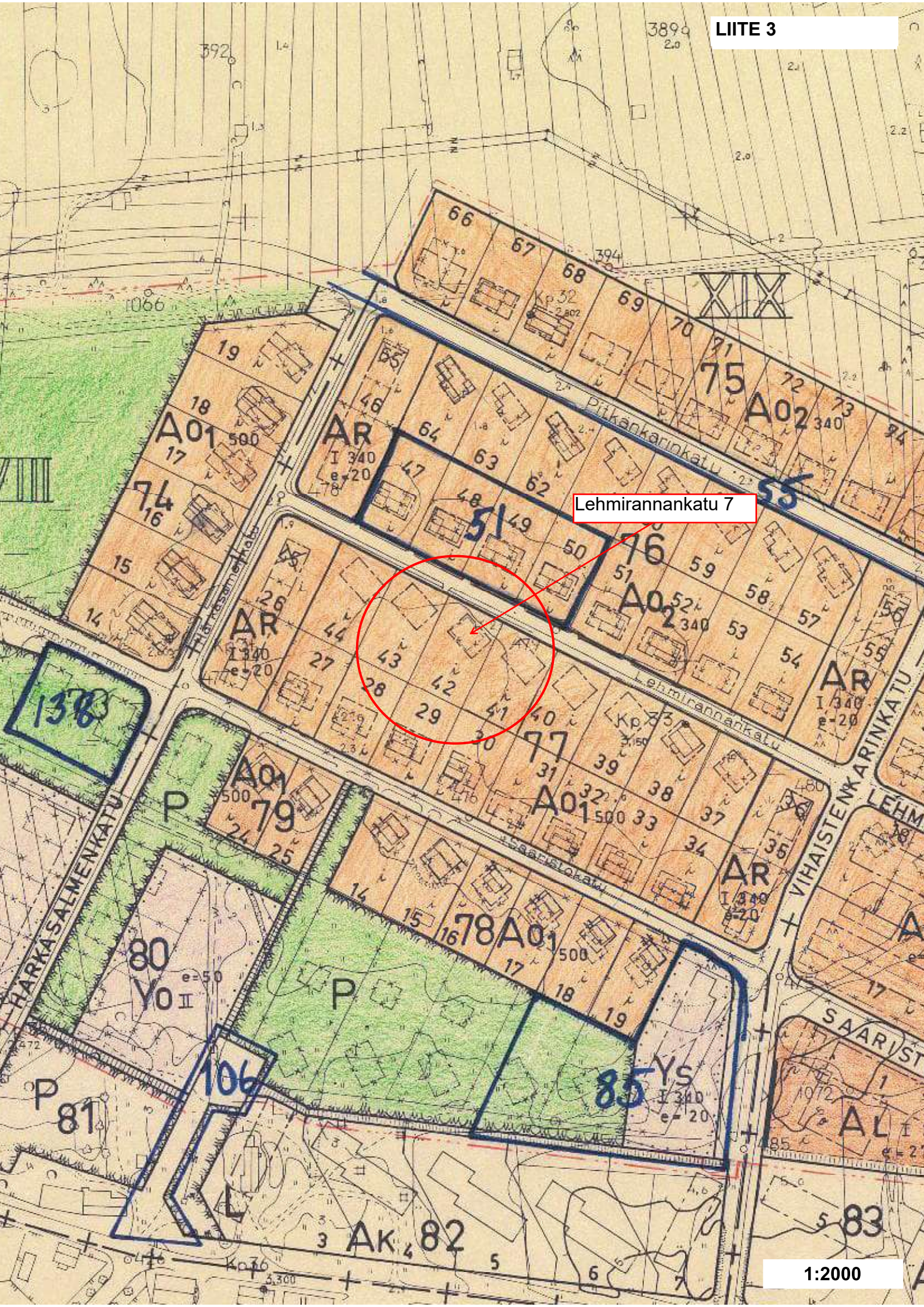
- 2.1 Rantakatu ja Myhrbergin puisto (2)
- 2.2 Pekkatori (vk) (3)
- 2.3 Brahenkatu (4)
- 2.4 Cortenkatu (5)
- 2.5 Saaristokatu (6)
- 2.6 Reiponkatu, vanha Raahe (7)
- 2.7 Raahen kirkko (vk) (8)
- 2.8 Kirkkokellanti, Kirkkopuisto (9)
- 2.9 "Jaaskojin lähde", Reiponkatun Katinhännässä (10)
- 2.10 Raahen 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 Raahen rautatieasema (vk) (23)
- 2.22 Raahen Porvari- ja Kauppakoulu, Merikatu 2, Fellmanin puistokatu 1 (24)
- 2.23 Asuintalo, Merikatu 6 (25)
- 2.24 Kruunumakasiini, Merikatu 10 (26)
- 2.25 Raahen 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 Rata-vartijan 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 Raaheela

- 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					
			RAAHEN KAUPUNKI		
Alueen nimi ja suunnitelma				Mittakaava	
RAAHE 2030				1:10000	
Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava					
2. Luonnon ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat kohteet				Paiväys 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 www.raahe.fi	Puhelin (08) 439 3111	Faksi (08) 439 3161



Lehmirannankatu 7

RAAHE XVIII, XIX JA XX KAUPUNGINOSA LEHMIRANTA ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:2000

MERKKIEN SELITYKSET JA ASEMAKAAVALÄHYYKSET:

- 3m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.
- Eri kaavamääräysten alaisten alueen välinen rajan.
- +--- Kaupunginosan raja.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Ohjeellinen tontin raja.
- XX Kaupunginosan numero.
- 72 Korttelin numero.
- 27 Tontin numero.
- KATU Kadun nimi.
- Jalankulku- ja pyörätie.
- Yleiselle jalankululle varattu korttelin osa.
- Istutettava korttelin osa. Omakotirakennusten korttelialueella ei tontin sisäosaan saa johtaa ajoneuvoliikennettä eikä järjestää parkituspaikkoja.
- Tontin rajan osa, jonka kohdalla ajotie tontille on järjestettävä.
- I 340 Boomsalainen luku osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Arabialainen luku osoittaa rakennuksen julkisivun korkeuden senttimetreinä mitattuna luonnollisen tai ilmoitetun maanpinnan tasosta vesikaton leikkaukseen.
- e=20 Tonttitehokkuusluku eli sallitun kerrosalan suhde tontin alaan prosentteina.
- Rakennusala.
- Rakennuksen katon harjan tai yläryöstön suunta.
- Rakennusala, jolle rakennuspaikalle sallittu asunto on sijoitettava.
- Pyöskkimispaiikka.
- Tontin osa, jossa oleva kasvusto ja pinnanmuodostus on säilytettävä.
- X Riisti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
- AR Rivitalojen korttelialue.
- A01 Omakotirakennusten korttelialue. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa 1-kerroksisen omakotirakennuksen, jonka rakennusala on rakennettava vähintään 5/8. Rakennuksessa saa olla enintään kaksi erillistä asuinhuoneistoa ja sen ulla- ja kotilaaan saadaan sisustaa asuinhuoneita 2/3 ulla- ja kotialasta. Rakennus saa olla enintään 5 metrin koruinen mitattuna maanpinnan keskikorkeudesta julkisivupinnan ylärajaan.
- A02 Omakotirakennusten korttelialue. Kullekin rakennuspaikalle saa olla enintään
- 1 asuinrakennus
- 1 asunto
- kerrosalaa enintään 200m² kellari- tai maanpäälliset huoltotilat mukaanluettuina. Huoltotiloja ei saa sijoittaa kellarikerrokseen.
- AL Liikerakennusten korttelialue.
- Y0 Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
- Ys Sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
- P Puisto.

Yleisissä- ja liikerakennuksissa saa olla enintään kaksi asuinhuoneistoa laitoksen heidolle tarpeellista henkilökuntaa varten.

Tonteilla on varattava vähintään yksi autopaikka asuinhuoneistoa kohti; lisäksi
- liikehuoneistot (AL): yksi autopaikka 100 kerrosalan neliömetriä kohti;
- sairaalat ja niihin verrattavat (Ys): yksi autopaikka neljää potilaspaiikkaa kohti;
- oppilaitokset (Yo): yksi autopaikka kymmentä yli 10-vuotiaasta oppilasta kohti, minkä lisäksi yksi autopaikka viittä toimihenkilöä kohti.

Autousoja ei saa sijoittaa vieristä maanpintaa alemman tasoon.

Luonnollista tai ilmoitettua maanpinnan korkeutta ei saa muuttaa eikä puita kaataa ilman rakennustarkastajan lupaa.

Rakentamattomat kortteliosat on istutettava tai pidettävä siistini luonnollisissa muodoissa.

Tontin rajalle on tehtävä 120 cm korkea aita, lukuunottamatta katuman rajaa.

Kuusekin yhteenkuuluvassa rakennusryhmässä on käytettävä samaa vesikaton kaltevuuskulmaa, muuten sen tulee olla 10° - 20°.

Rakennukset on rakennettava rakennusalan kaakunpuoleisen rajan suuntaisiksi.

Helsingissä 17.12.1962

A. Korhonen
A. Korhonen

Ak 33

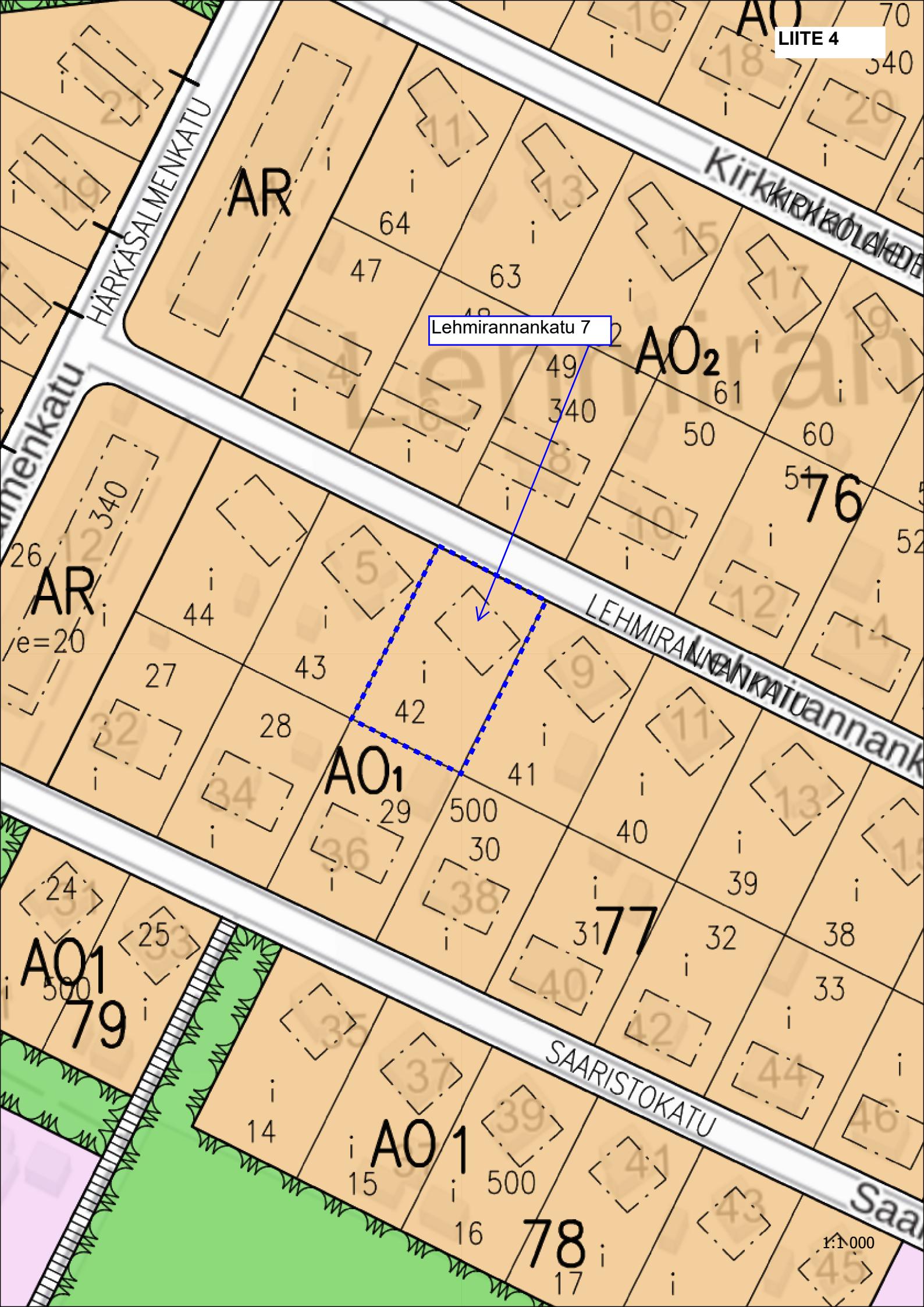
POHJANLAHTI

Sis. as. min. vahv. 13.08.1963

RAAHE

N:o 2441 08 76-77/22-23

75500
+
22000



Lehmirannankatu 7

AR

AO₂

AO₁

AR
e=20

AO₁
500
79

AO₁

78

77

76

Lehmirannankatu 7

