

Viite: Pyydetty kaavallinen lausunto (LP-678-2024-00173)

Kaavallinen lausunto

Raahen kaupungin rakennusvalvonta on pyytänyt kaavoituksen lausuntoa poikkeamisen hakemiseen suojelun asuinrakentamisen peruskorjaukseen, piha-aitan saunaksi muuttamiseen ja piharakennuksen purkamiseen ja uudisrakentamiseen Raahen Vanhassa kaupungissa, katuosoitteessa Saaristokatu 15B, kiinteistöllä 678-2-7-31.

Hankkeen tiedot

Hankkeessa peruskorjataan osoitteessa Saaristokatu 15B oleva suojeltu asuinrakennus. Rakennuksen kylmälle ullakolle rakennetaan puolilämmin varastotila sekä lisätään tulisija ja hormi. Piha-aitta muutetaan pihasaunaksi. Huonokuntoinen piharakennus puretaan ja sen tilalle rakennetaan uusi talusrakennus.

Poikkeamisen perustelut

Perustelut ja erityiset syyt vanhan piharakennuksen purkamiseen

Piharakennuksessa vuonna 1980 käytöstä poistunut sauna on kärsinyt laajoja vaurioita lattiarakenteiden sekä tiilihormin osalta. Alkuperäinen huopakatto on peitetty ympäristöön huonosti istuvalla profiilipeltikatteella. Rakennus on maalattialla ja ulkoverhous on osittain maatunut. Hulevesiohjausta ei ole. Piharakennuksen rakenteissa on mikrobi- ja lahovaurioita. Vaurioiden takia rakennusta ei voida korjata lämpimäksi työtilaksi. Rakennuksen sisällä olevan saunan hirsikehikon hirret voidaan osittain kierrättää. Rakennus on merkitty kaavassa sh-merkinnällä, mikä mahdollistaa rakennuksen korvaamisen.

Tilalle on tarkoitus rakentaa samaan kohtaan 40m² talusrakennus työ- ja varastotilaksi pientä päärakennusta täydentämään. Uudisrakennus on tarkoitus sovittaa ympäristöön. Uudisrakennus sovitetaan ympäristöön ja vanhalle rakennuspaikalle siten, että se säilyy massoitteeltaan alisteisena päärakennukselle ja tyyliältään sopivana alueelle.

Perustelut muiden toimenpiteiden osalta

Suojeltuun päärakennukseen tehtävät toiminnot eivät vaikuta rakennuksen ulkoasuun, vaan parantavat asuttavuutta. Ullakkotila otetaan puolilämpimään varastokäyttöön. Välipohjan eristystä ja kantavuutta parannetaan tarvittaessa. Päärakennuksen lämmitysjärjestelmää parannetaan pönttöuunilla paloturvallisuusmääräykset huomioiden. Savupiippu sijoittuu sisäpihan puolelle. Päärakennuksen katto on tarkoitus uusida vuonna 2025. Tämänhetkinen profiilipeltikate vaihdetaan kolmiorimahuopakatteeseen.

Piha-aitasta puretaan ja uusitaan vesikatto, sisäpinnat ja lattia, jolloin se voidaan ottaa käyttöön pihasaunana.

Kaavalliset perustiedot

Valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö RKY ja maakunta-kaava

Kohde kuuluu valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön *Raahen Pekkatori ja ruutukaava-alueen puutalokorttelit* (RKY 2009). Kulttuuriympäristö-alueetta koskee maakuntakaavan suunnittelumääräys, jonka mukaan alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön valtakunnallisten ja maakunnallisten arvojen säilymistä.

Kohdetta koskee maakuntakaavassa (maakuntahallitus 5.11.2018 § 231) muun muassa merkinnät *C-2 maakunnan alueellisten keskusten ydinalue*, johon sijoittuu keskustahakuisia palveluja sekä asumista, valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö (RKY 2009, *Raahen Pekkatori ja ruutukaava-alueen puutalokorttelit*) ja matkailun vetovoima-alue / matkailun ja virkistykseen kehittämisen kohdealue (mv-6, *Meri-Raaha*), joka on ympäristöarvojen, matkailun ja virkistykseen kannalta valtakunnallisesti ja kansainvälisesti merkittävä aluekokonaisuus.

Yleiskaava

Alueella on voimassa *Raaha 2030, Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava* (KV hyv. 11.4.2007 § 20), jossa Vanha kaupunki kohteen alueella on osoitettu *pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AP/s)*, sekä *valtakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaaksi alueeksi*. Rakentamista alueella ohjaa asemakaava, joka kohteen osalta vastaa yleiskaavaa.

AP: Pientalovaltainen asuntoalue. Alue varataan pääasiassa pientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille sekä pienkerrostaloille. Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Lisärakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista.

/s: Alue, jolla ympäristö säilytetään. Aluekokonaisuuden ja sen rakennuskannan suojelua koskevat kysymykset ratkaistaan asemakaavassa.

Kohde sijaitsee yleiskaavassa merkityllä Raahen laatukäytävän sekä tiivistämisen/ehyttämisen alueella. Laatukäytävävyöhyke sisältää monipuolisia palveluja ja keskusta-asumista. Vyöhykkeestä muotoutuu kaupunkikeskustan julkisivu ja se vaikuttaa koko kaupungin imagoon. Ympäristöä ehytetään ja tiivistetään täydennysrakentamisen avulla. Toteutuksessa on pyrittävä vetovoimaiseen sekä korkeatasoiseen kaupunkirakenteeseen ja -kuvaan. Vanhan Raahen alueella kulttuuriympäristöarvojen säilyminen on laatukäytävän keskeinen arvo.

Asemakaava

Alueella on voimassa *Vanha kaupunki ensimmäinen osa: Kirkonmäki ympäristöineen, asemakaavan muutos* (Akm-90) (hyv. 3.5.1984). Alueella on käynnissä asemakaavamuutos, jonka yhteydessä rakennusoikeuksia tarkastellaan.

Saaristokatu 15B on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa merkinnällä *AP-1 asuinpientalojen korttelialue*, jolle voidaan sijoittaa liike-, myymälä- ja verstaatioita. Tontille sallitusta kokonaiskerrosalasta saa enintään 1/3 käyttää liike- ja työhuonetarkoituksiin. Tonteille saa sijoittaa vain sellaisia toimintoja, jotka eivät melun, hajun, liikenteen tms. takia häiritse asumista.

Tontille sallittu enin rakennusoikeus on 320 k-m². Rakennusoikeus jakautuu kiinteistöllä niin, että länsiosan hallinta-alueella se on 130 k-m² ja hakemuksen kohteena olevan itäosan hallinta-alueella 160 k-m². Suurin sallittu päärakennusten

kerroskorkeus on II ja talousrakennusten I. Päärakennuksille on kaavaan merkitty rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Päärakennus on merkitty suojelumerkinnällä *sr*: *Rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas rakennus*. Rakennusta ei saa hävittää ilman pakottava syytä. Rakennuksessa suoritettavin korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti tai historiallisesti tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta merkittävä luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus pyrittävä korjaamaan joko entistään taikka muulla rakennukseen ja ympäristöön soveltuvalla tavalla. Korjattaessa on katsottava, että ovi- ja ikkuna-aukot sekä näiden muodot ja jaot, kattomuoto ja erilaiset ulokkeet, savupiiput ja vesikourut sekä muut rakennukselle ominaiset yksityiskohdat ja käytetty materiaali säilytetään taikka niiden laatu entistettäessä otetaan huomioon. Rakennuslautakunta voi erityisestä syystä sallia, että ullakolle saa sisustaa huonetuloja rakennusosalalle tai tontille merkityn rakennusoikeuden ja kerrosluvun sitä estämättä.

Sr-merkinnällä osoitetut rakennukset kuuluvat aiemmin kaavoitusajankana voimassa olleen rakennusjärjestyksen 6 §:n edellyttämään tarkan julkisivuvalvonnan alueeseen. Rakennuslautakunnan lupa on hankittava rakennuksen tai sen osan purkamiseen, oleelliseen muuttamiseen tai siirtämiseen. Rakennuslautakunnan tulee ennen päätöksen tekemistä pyytää museoviraston lausunto.

Piha-aitta ja talousrakennus on merkitty suojelumerkinnällä *sh*, *historiallinen tai kaupunkikuvaan sopeutuva rakennus*. Rakennuksen säilyminen on suotavaa, mutta sen korvaaminen ympäristöön sopivalla uudisrakennuksella on mahdollista. Korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla rakennukseen ja ympäristöön soveltuvia. Milloin tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan joko entistään taikka muulla rakennukseen ja ympäristöön soveltuvalla tavalla. Rakennuslautaunta voi erityisestä syystä sallia, että ennen 31.1.1967 rakennusluvansaaneen rakennuksen ullakolle saa sisustaa huonetiloja rakennusosalalle tai tontille merkityn rakennusoikeuden ja kerrosluvun sitä estämättä. Rakennuksen tai sen osan purkamiseen, oleelliseen muuttamiseen tai siirtämiseen on hankittava rakennuslautakunnan lupa.

Asemakaavalla on annettu erityisiä määräyksiä, joista 2 §:n mukaan harkittaessa haetun kaltaista lupaa ”*tulee erityistä huomiota kiinnittää siihen, että hanke soveltuu katu-, kortteli- ja pihakokonaisuuteen silmällä pitäen tällöin myös sitä, ettei kaupunginosan tai sen eri osa-alueiden historiallista omaleimaisuutta tai kaupunkikuvaa turmella.*”

Asemakaavan erityisten määräysten 3 §:n mukaan muun muassa sr- tai sh-merkinnällä varustetun rakennuksen tai sen osan purkamisasiaa ei saa ratkaista ennen kuin museovirastolle on varattu tilaisuus lausunnon antamiseen.

Asemakaavan erityisten määräysten 4 §:n mukaan *uudisrakennuksen sopeuttamiseen kaupunkikuvaan ja kortteliin on kiinnitettävä erityistä huomiota*. Rakennuslupahakemukseen on rakentamiselle säädettyjen seikkojen selvittämiseksi liitettävä rakennuspiirustusten (pohjat, leikkaukset ja julkisivut) lisäksi suunnitelma tontin rakentamisesta mittakaavaan 1:200–1:500 (asemapiirros) sekä tar-

vittavat katujulkisivupiirustukset ja leikkauspiirustukset, joista ilmenee rakentamisen suhde lähiympäristöön. Asemapiirustuksessa ”on selvitettävä rakennusten ulottuvuudet, materiaali, käyttötarkoitus, suunnitellut muutokset historiallisissa tai muutoin arvokkaissa rakennuksissa, tontin liittyminen katuverkkoon, tontin korkeusasema viereisiin tontteihin ja yleisiin alueisiin nähden sekä suunnitellut korkeusasemien muutokset, autopaikkojen ja tontin leikki- ja muiden vapaa-alueiden järjestely sekä aitaukset ja istutukset.”

Asemakaavan erityisten määräysten 6 §:n mukaan ”harkittaessa rakennusluvan taikka rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamista koskevan luvan myöntämistä on katsottava, ettei rakentaminen tai käyttötarkoituksen muuttaminen tuo alueelle toimintaa, joka ... ei ole alueen luonne huomioon ottaen sille soveliasta.”

Asemakaavan erityisten määräysten 7 §:n mukaan ”rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Tontin rajalle rakennettaessa rajaseinä on käsiteltävä julkisivun tavoin. Kaikessa rakentamisessa on käytettävä sellaisia rakennus-, väri- ja kattamisaineita, jotka soveltuvat kaupunkikuvaan ja rakennuksen ominaisuuteeseen. Rakennettaessa uudisrakennuksia tulee käyttää tontin tai alueen yleistä kattokaltevuutta ja -muotoa.” Lisäksi

- kattokaltevuuden tulee olla 1:2,5 ... 1:1,5 ellei ole erityistä syytä poiketa tästä.
- kadunvarsirakennusten julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus Saaristokadun varressa 2. kaupunginosassa korttelissa 7 on yleensä 5 metriä.
- piharakennuksien enimmäiskorkeus on sama kuin tontin kadunvarsirakennuksen.
- kadunvarsirakennusten julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeuden tulee olla vähintään 3,5 m, paitsi erillisten talousrakennusten, joiden vastaava enimmäiskorkeus on yleensä 3,5 m.
- kadun varressa olevien asuinhuoneistojen ikkunoiden alareunan lasiaukon korkeuden tulee yleensä olla vähintään 150 cm viereisen kadun tasoa ylemmänä.
- kadunvarsirakennusten kadunpuoleisen katon lappeen mitta saa vastata enintään 7 m runkosyvyyttä. Sr:llä merkityille rakennusaloille rakennettaessa saa kuitenkin noudattaa paikalla aiemmin sijainneen rakennuksen runkosyvyyttä. Piharakennusten runkosyvyys on yleensä enintään 7 m ja talousrakennusten 5,5 m.
- rakennuksen tai yhteen rakennettujen rakennusten enimmäispituus ei saa ylittää yleensä 30 metriä.”

Asemakaavan erityisten määräysten 8 §:n mukaan tontit tulee aidata yleisiä alueita vastaan ympäristöön sopivalla lauta-aidalla.

Alueella on voimassa rakennuskielto

Vanhan kaupungin alueelle asetettua rakennuskieltoa vireillä olevan asemakaavoituksen mahdollistamiseksi on jatkettu KH 19.12.2022 § 474 päätöksellä (kuulutettu 20.1.2023). Päätöksen mukaisesti ehdollisella rakennuskiellolla tulee kieltää MRL 53 §:n nojalla purkaminen ja muu rakentaminen paitsi olemassa olevan rakennuksen säilymiselle välttämätön vähäinen kunnostaminen ja korjausrakentaminen sekä olemassa olevan rakennuksen ylläpitämiseksi välttämät-

tömät huoltotoimet ja korjausrakentaminen. Erityisestä syystä MRL 171 § mukaisesti hyväksyttävien maankäyttöllisin perustein voidaan lupa rakentamiselle tai toimenpiteelle hyväksyä poikkeamisenettelynä ehdollisen rakennuskiellon estämättä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se: 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista ei voida myöntää maisematyölupaa koskevista säännöksistä.

Muut ennakkotiedot

Kuntokatselmus

Kohteesta on suoritettu kuntokatselmus 2.4.2024, jonka tarkoituksena oli muodostaa kokonaiskuva kiinteistön kunnosta ja määrittää oleellimmat kunnostus- ja korjaustarpeet. Kuntokatselmuksen laatijana oli kohteen pääsuunnittelija ja se toteutettiin aistinvaraisena ja rakenteita rikkomattomana tarkastuksena. Tarkastuksessa havaittiin tarve kunnostamiselle.

Katselmus

Kohteessa on suoritettu katselmus 15.5.2024, johon osallistui kohteen omistaja, pääsuunnittelija, museomestari sekä johtava rakennustarkastaja. Katselmuksessa havaittiin tarve päärakennuksen huolelliselle peruskorjaukselle niin, että taataan rakennuksen säilyminen. Hirsirakenteinen piha-aittarakennus on palautettavissa saunaksi. Rankorakenteinen piharakennus on päässyt huonoon kuntoon. Katselmuksessa todetaan, että mikäli talousrakennus puretaan, uudisrakennuksen tulee sopeutua rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Ennakkoneuvonta

Kohteeseen liittyvä ennakkoneuvonta pidettiin 29.5.2024. Paikalla olivat kaavoituksen ja rakennusvalvonnan edustajat sekä hakija.

Naapurien kuuleminen

Naapurit on kuultu.

Kaavallinen lausunto poikkeamiseen

Raahan kaupungin rakennusvalvonta on pyytänyt kaavoituksen lausuntoa poikkeamishakemukseen, jossa tarkoituksena on peruskorjata suojeltu päärakennus ja rakentaa sen kylmälle ullakolle puolilämmin varastotila sekä lisätään tulisija ja hormi. Pihapiirissä oleva piha-aitta on tarkoitus muuttaa pihasaunaksi. Huonokuntoinen piharakennus on tarkoitus purkaa ja sen tilalle rakentaa uusi talousrakennus.

Vanhan kaupungin arvokkaan kulttuuriympäristön arvojen ja kokonaisuuden säilymisen edellytyksenä on, ettei alueen kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa tai kaupunkikuvaa muuteta oleellisesti, vaan ylläpidetään, korjataan ja kunnostetaan.

Päärakennus

Asemakaavassa sr-merkinnässä edellytetään, että ”*Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia,*

että rakennuksen rakennustaiteellisesti tai historiallisesti tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta merkittävä luonne säilyy.” sekä ”Korjattaessa on katsottava, että ovi- ja ikkuna-aukot sekä näiden muodot ja jaot, kattomuoto ja erilaiset ulokkeet, savupiiput ja vesikourut sekä muut rakennukselle ominaiset yksityiskohdat ja käytetty materiaali säilytetään taikka niiden laatu entistettäessä otetaan huomioon”. Sekä sr- että sh-merkinnöissä edellytetään, että korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla rakennukseen ja ympäristöön soveltuvia.

Päärakennukseen poikkeamisella haetut muutokset ovat asemakaavoituksen tavoitteen mukaista kunnostamista ja ylläpitoa. Uuden tulisijan savupiippu tulee sisäpihan puoleiselle kattolappeelle, eikä siitä aiheudu merkittävää katukuvalista muutosta. Ullakon osittainen eristäminen ja puolilämpimäksi varastotilaksi muuttaminen ei aiheuta muutoksia rakennuksen julkisivussa. Rakenteiden tuuletuksesta tulee varmistua, varsinkin kun ullakkotiloja otetaan käyttöön lämpimäksi tilaksi. Yläpohjan alueella tapahtuvien muutosten osalta riittävän tuuletuksen voi todeta leikkausdetaljin avulla. Hakemuksessa mainitaan, että peltikaton tilalle on tarkoitus uusia kolmiorimahuopakate vuonna 2025. Kolmiorimahuopakate on vanhaan rakennukseen ja Vanhaan kaupunkiin hyvin sopiva perinteinen katemateriaali. Katemateriaali tulee päivittää julkisivupiirustuksiin. Päärakennuksen sisäänkäyntikatoksen saisi sovitettua vanhaan rakennukseen yksilappeista katosta paremmin poikkipäätyisellä katoksella.

Piha-aitta

Piha-aitan (sh-merkintä) hirsiosan korjaaminen ja muuttaminen pihasaunaksi jatkaa rakennuksen käyttöikä. Rankarakenteisen osan kengittämistä ja kunnostamista kannattaa purkamisen sijaan harkita. Muutoksessa tulee huomioida, että rakennus säilyy katukuvassa ennallaan, joten mikäli rankarakenteinen osa puretaan, on uuden umpikuistin rakentaminen puretun osan tilalle perusteltua. Poikkeamisen edellytyksenä on, että lupakuviin täydennetään puuttuvat piirroset piha-aitan osalta: leikkaus, jossa on esitetty purkuviivat sekä uudet ja vanhat osat selkeästi toisistaan erotettavalla viivatyyppillä, sekä rakennuksen mitat ja pinta-ala.

Talousrakennus

Hakija on perusteluissaan ilmaissut talousrakennusten ja aputilojen tarpeen, eikä nykyinen talousrakennus (sh-merkintä) ole tarkoitukseen sopiva. Hakija haluaa purkaa vanhan talousrakennuksen ja korvata sen uudella.

Talousrakennuksesta on laadittu vaadittu rakennushistoriallinen selvitys (RHS). RHS antaa ja säilöö tietoa rakennuksen historiasta, muutosvaiheista, alkuperäisestä käyttötarkoituksesta ja -asusta sekä nykytilasta, ja toimii tärkeänä työvälineenä tulevaa käyttöä varten. RHS:stä käy ilmi kiinteistön historiaa ja muutosvaiheita sekä talousrakennuksen oletettu rakentamis- sekä muutosajankohdat ja -vaiheet.

Alueella voimassa oleva asemakaava edellyttää, että historiallisen tai kaupunkikuvaan soveltuvan rakennuksen (sh-merkintä) säilyttäminen on suotavaa, mutta sen korvaaminen ympäristöön sopeutuvalla uudisrakennuksella on mahdollista. Purkaa ja uudisrakentamista ei voida sallia pelkästään sh-merkinnän perusteella. Kaavoitus ei voi puoltaa purkaa ja uudisrakentamista sillä:

- 1. Rakennussuojelu toteutuu rakennuskantaa ylläpitämällä.**
Purkaminen on Vanhassa kaupungissa huolestuttava toimenpide, jonka

vaikutukset historiallisten rakennusten määrään ja sitä kautta alueen rakennussuojelullisiin arvoihin on huomioitava. Rakennussuojelu toteutuu rakennuskantaa ylläpitämällä, korjaamalla ja siitä huolehtimalla. Purku on peruuttamaton toimenpide. Haettu poikkeaminen vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista (MRL 171 § 2 momentti, kohta 3), sillä muutoksella poistuu osittain tai kokonaan suojeltuja rakennuksia.

2. **Käytetty rakennusoikeus ei saa asemakaavan laatimisen aikana kasvaa.** Käynnissä olevan asemakaavamuutoksen vuoksi alueella on voimassa rakennus- ja toimenpidekielto ja meneillään rakennusoikeuslaskelmat. Lupaa haetaan uudisrakennukselle, joka on piirustuksissa purettavaa suurempi. Hanke vaikeuttaa kaavanlaatimista (MRL 171 § 2 momentti, kohta 1) sillä se kasvattaa käytettyä rakennusoikeutta rakennus- ja toimenpidekiellon aikana. Käytetty rakennusoikeus ei voi kasvaa kiinteistöllä rakennus- ja toimenpidekiellon aikana. Käynnissä olevan asemakaavan rakennusoikeuden määrittämisen takia uudisrakennettava talousrakennus voidaan luvittaa ainoastaan samankokoisena kuin purettava rakennus.
3. **Lupahakemuksessa on ristiriitoja.** Toimitettu asemapiirustus on tiedoiltaan puutteellinen ja ristiriitainen. Uudisrakennus on ristiriitaisesti esitetty piirustuksessa 40,5m² ja tekstiosiossa 38,5m² kokoisena. Piirustuksessa ei ole esitetty purettavan rakennuksen sijaintia. Uudisrakennuksen suhdetta purettavaan rakennukseen ei voida tulkita sijainnin, runkosyvyyden tai koon osalta. Asemapiirustuksen tekstit on sijoitettu rakennusten päälle siten, että lupakuvasta ei ilmene riittävät tiedot poikkeamislupaharkintaa varten. Hakijaa on pyydetty korjaamaan (20.9.2024) asemapiirustusta näiltä osin, mutta sitä ei ole tehty.

Ohjeistus jatkosuunnitteluun

Asemakaavan määräysosion 4 §:ssä edellytetään, että uudisrakennuksen sopeutumiseen kaupunkikuvaan ja kortteliin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Uuden talousrakennuksen kohdalla huomioitavaa on, että talousrakennuksen harjakorkeus ei saa ylittää päärakennuksen harjakorkeutta. Erityisesti huomiota tulee kiinnittää tontin maanmuotoon, joka lähtee nousemaan kohti etelärajaansa ja talousrakennuksen sijaintia. Rakennus tulee sovittaa maastoon eikä toisin päin, sillä tontin rinnettä ei saa pengertää. Ennakkoneuvonnassa tämä on ohjeistettu tehtäväksi esimerkiksi tekemällä ylärinteen puolelle korkeampi perusmuuri kuin pihan puolelle ja ohjaamalla pintavesi kallistuksin rakennuksen ohi.

Talousrakennuksen korkeus ja tontin käsittely on tutkittu pitkittäissuuntaisen tonttileikkauksen avulla, jota on pyydettyäessä (20.9.2024) täydennetty osittain. Leikkauksessa esitetään maanpinnan laskeutuminen sekä päärakennuksen ja haetun piharakennuksen sijoittuminen maastoon todellisin koroin. Kuvassa ei ole esitetty purettavan talousrakennuksen sijaintia purkuviivoin, joten sen suhdetta uudisrakennukseen ei voida arvioida. Tonttileikkauksessa olemassa olevaa maanpinnan korkoa ei ole esitetty esimerkiksi katkoviivalla, jotta maanpinnan muutokset voitaisiin yksiselitteisesti todeta. Puuttuvat tiedot tulee täydentää.

Uusi talousrakennus on sovitettu pihapiiriin julkisivumateriaaleiltaan. Julkisivun värit sovitetaan päärakennukseen. Asemakaavassa talous- ja piharakennusten runkosyvyydestä on ohjeistettu seuraavasti: *Piharakennusten runkosyvyys on yleensä enintään 7 m ja talousrakennusten 5,5 m.* Asemakaavassa määrättyä runkosyvyyttä ei saa ylittää.

Asemapiirustuksessa on esitetty paikka roskakatokselle. Asemakaavan erityismääräysten mukaan tontti tulee aidata 180 cm korkealla, ympäristöön sovitulla tiiviillä lauta-aidalla. Roskakatoksen rakentaminen aidan yhteyteen ja aidan suuntaisesti on erilleen sijoitettua roskakatosta pihaan sovitumpi vaihtoehto.

Poikkeamisluvan perustelut

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.

Suojelumerkityn rakennuksen purkaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, sillä käynnissä olevan asemakaavamuutoksen vuoksi alueella on voimassa rakennus- ja toimenpidekielto ja meneillään rakennusoikeuslaskelmat. Suojelumerkityn rakennuksen purkaminen heikentää kerroksellista kaupunkikuvaa ja siten vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista (MRL 171 § 2 momentti, kohta 3). Suunniteltu uudisrakennus on piirustuksissa purettavaa suurempi. Hanke aiheuttaa haittaa kaavoitukselle (MRL 171 § 2 momentti, kohta 1) sillä se kasvattaa käytettyä rakennusoikeutta rakennus- ja toimenpidekiellon aikana. Rakennusoikeus ei voi kasvaa kiinteistössä rakennus- ja toimenpidekiellon aikana. Rakennusoikeuslaskelmien takia uudisrakennettava talousrakennus voidaan luvittaa ainoastaan samankokoisena kuin purettava rakennus.

Kaavoitus ei voi puoltaa talousrakennuksen purkamista ja korvaamista alkupeleistä suuremmalla rakennuksella edellä mainituista syistä. Päärakennuksessa ja piha-aitassa tehtävät toimenpiteet ovat kuitenkin asemakaavan tavoitteiden mukaista kunnostamista ja ylläpitoa.

Poikkeaminen voidaan myöntää seuraavin ehdoin päärakennukselle ja pihasaunalle:

1. Päärakennuksen käyttöön otettavasta ullakkotilasta toimitetaan rakennuslupavaiheessa rakenneleikkausdetalji, josta voidaan todeta rakenteen tuuletavuus.
2. Piha-aitan piirustuksiin täydennetään rakennuslupavaiheessa leikkauspiirustus, purettavat osat, mitat ja pinta-ala.
3. Asemapiirustukseen päivitetään rakennuslupavaiheessa puuttuvat purkuviiat. Asemapiirustuksen tekstit siirretään pois rakennusten päältä, jotta kuvat voidaan tulkita. Mahdolliset ristiriidat tarkistetaan ja korjataan.
4. Tonttileikkauksessa esitetään purkuviivat sekä olemassa olevan maanpinnan korko.

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 Akm-90 merkintöineen
- Liite 4: Ote ajantasa-asemakaavasta
- Liite 5: Asemapiirustus
- Liite 6: Tonttileikkauspiirustus
- Liite 7: Julkisivupiirustukset
- Liite 8: Pohjapiirustus
- Liite 9: Leikkauspiirustus
- Liite 10: Piha-aitan/saunan piirustukset
- Liite 11: Talousrakennuksen piirustukset
- Liite 12: Ilmakuva

YLEISKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

1. ALUEIDEN KÄYTTÖTARKOITUKSET

AK	KERROSTALOVALTAINEN ASUNTOALUE. Alue varataan pääasiassa asuinkeuhkoalueille. Alueelle saa sijoittaa myös asuinpienaloja 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 asuinpienaloille, 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 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.
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 terminaalityöj.
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 terminaalityöj.
V	VIRKISTYSALUE. Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa muuttavaan toimenpiteeseen on saatava MRL 128 § mukainen maisematyöluupa.
V/s	LUONNONMUKAISENA SÄILYTETTÄVÄ VIRKISTYSALUE. Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön sekä opetuskäyttöön. Alueella on erityisiä ympäristöarvoja, jotka tulee säilyttää. Alueella on sallittua virkistys- ja ulkoilukäyttöä palveleva rakentaminen siten, että luonto- ja maisema-arvot säilyvät. Maisemaa muuttavaan toimenpiteeseen on saatava MRL 128 § 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 ketoalue. Alueella saa suorittaa toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen perinnemaiseman suojeluarvon säilyttämiseksi tai palauttamiseksi.
M	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE. Alue on varattu maa- ja metsätaloukseen. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen.
MP	PUUTARHA- JA KASVIHUONEALUE. Alue varataan ammattimaiseen puutarha- ja kasvihuoneviljelyyn.
MA	MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE. Alue varataan maatalouskäyttöön. Alue on maiseman kannalta merkittävä viljelyalue, jolle voidaan rakentaa maatalouskäyttöön tarkoitettuja rakennuksia ja rakennelmia.
MU	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISTÄ ULKOILUN OHJAAJASTARVETTA. Alue varataan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen ja ulkoiluun. Alue on osa tai se täydentää seudun virkistys- ja vapaa-ajanverkostoa, mistä johtuen alueen metsää on käsiteltävä sen erityisluonteen edellyttämällä tavalla (metsälaki 6 §).
MY	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA. Alue varataan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella on maisema- tai muita ympäristöarvoja, jotka tulee säilyttää. Avohakkuu tai muu alueen maisemakuvaan 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 LAATUKÄYTÄVÄ. 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 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 LÄHISUOJAJA-ALUE. Alue on vedenottamon lähisuojajaa. 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 laajenemisaalue. 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.

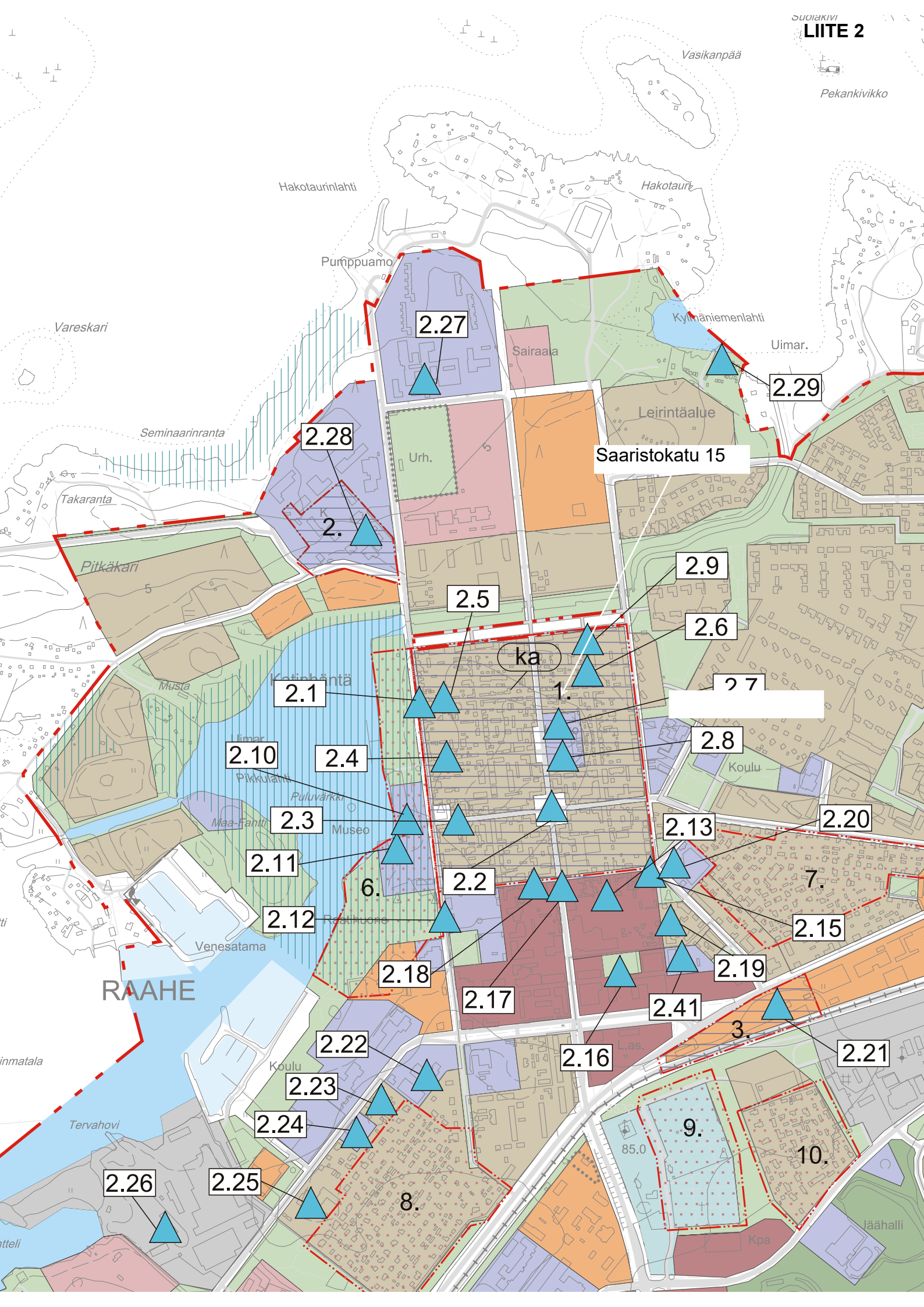
YLEISKAAVAMÄÄRÄYKSET ASEMAKAAVAN ULKOPOULISILLA ALUEILLA:

- 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 mitta-suhteiltaan, 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 ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymällä tavalla siten, että valtioneuvoston asetus (542/2003) jätevesien käsitteistä 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				
			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



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 piirtämistekniikoiden 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 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

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. *leiocharpa*
J suikeanoidanlukko - *Botrychium lanceolatum*
K sammakonleinikki - *Ranunculus reptabundus*
L ketokatkerö - *Gentiana campestris*
M suomentähntimö - *Stellaria fennica*
N suolaeritti - *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 Raahen kirkko (vk) (8)
- 2.8 Kirkkokellanti, Kirkkopuisto (9)
- 2.9 "Jaaskojen 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 kottiteollisuuskuoli, 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 Ratakartijan 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 RAAHE 2030				Mittakaava 1:10000	
Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava					
2. Luonnon ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat kohteet Päiväys 10.11.2006					
Kaavan numero	Arkistot.	CADtunnus	Suunnittelija	SUUNNITTELUKESKUS OY	Piirtäjä
			Esko Puijola, arkkitehti		Eija Saari /AMU
Maankäytön suunnittelu-toimikunta 10.11.2006	21.2.2007	Kaupunginhallitus 27.11.2006 19.3.2007 § 118	Kaupunginvaltuusto 11.4.2007 § 20	Allekirjoitus Kaavoituspäällikkö Kaija Seppänen	
KAAVOITUS			Ruskatie 1 www.raahe.fi	Puhelin (08) 439 3111	Faksi (08) 439 3161



Pohjakartta käyttää kaavitusmittauksista ja kaavojen pohjakartoista 4.2.1960 annetun asetuksen vaatimukset.

Todistaa 2.3.1983

Tapio Maljonen
Kaupungeodettiin

Bränkenkatu

3.5.1984 90

RAAHE

VANHA KAUPUNKI ENSIMMÄINEN OSA: KIRKONMÄKI YMPÄRISTÖINEEN

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

- RAAHEN KAUPUNGIN
1 KAUPUNGINOSAN
KORTTELEIDEN 2 JA 3 OSIA,
2 KAUPUNGINOSAN
KORTTELEITA 6 JA 7 SEKÄ OSAA KORTTELISTA 8
SEKÄ KATU- JA PUISTOALUEITA.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUVAT:

- RAAHEN KAUPUNGIN
1 KAUPUNGINOSAN
KORTTELEIDEN 2 JA 3 OSAT,
2 KAUPUNGINOSAN
KORTTELIT 6 JA 7 SEKÄ OSA KORTTELISTA 8
SEKÄ KATU- JA PUISTOALUEET.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄKSET:

- AP-1** Asuinrakennusten korttelialue, jolle voidaan sijoittaa liike-, myymälä- ja verstaatioita. Tontille sallittua kokonaiskerrosalasta saa enintään 1/3 käyttää liike- ja työhuone- ja verstaatioita. Tontille saa sijoittaa vain sellaisia toimintoja, jotka eivät melun, hajun, liikenteen tms. takia häiritse asumista.
- YK-1** Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue. Tontilla saa olla asuntoja kiinteistön hoitoon tarvittavalle henkilökunnalle.
- VP** Puisto.
- VK** Ohjeellinen leikkikenttä.
- RP** Ohjeellinen palstaviljelyalue.
- 3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.
- +— Kaupunginosan raja.
- — — Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- — — Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
- — — Ohjeellinen eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
- — — Ohjeellinen tontin raja.
- * * * Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
- 2** Kaupunginosan numero.
- 6** Korttelin numero.
- 16** Tontin numero.
- SAARISTO**
- 500** Kadun tai katuaukion nimi.
- 150** Tontilla oleva arabialainen luku osoittaa tontille rakennettavaksi sallitun enimmäiskerrosalan neljänneksen.
- 150** Rakennuslupalla oleva arabialainen luku osoittaa sen rakennusoikeuden, jonka tontille sallittua enimmäiskerrosalasta enintään saa rakentaa tälle rakennuslupalle.
- II** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- I/2** Murto-luku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- Rakennusala.**
- Ohjeellinen rakennusala.**
- Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.**
- Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.**
- Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa autokatoksen tai -tallin.**
- Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa autokatoksen.**
- Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.**
- Istutettava alueen osa.**
- Fysikkimaispaikka.**
- Alue, jolla ympäristö säilytetään.**

Rakennusteollisesti tai historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymistä varten tärkeä rakennus.

Rakennusta ei saa hävittää ilman pakottavaa syytä.

Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennusteollisesti tai historiallisesti tai kaupunkikuvan säilymistä varten merkittävää luonnetta säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennusteollisesti tai historiallisesti tai kaupunkikuvan säilymistä varten merkittävää korjausta joko entistämisen taikka muulla rakennuksen ja ympäristön soveltuvalla tavalla. Korjatuessa on katsottava, että ovi- ja ikkuna-aukot sekä niiden muodot ja jaot, kattomoto ja erilliset ulko- ja sisäpuoliset ja vesikourut sekä muut rakennukselle ominaiset yksityiskohdat ja käytetty materiaali säilytetään taikka niiden laatu entistettävissä otetaan huomioon.

Rakennuslupakunta voi erityisesti syytä sallis, että ullakolle saa sisustaa huonekokoja rakennuslupalla tai tontille merkityn rakennusoikeuden ja kerrosluvun sitä estämättä.

Sr-merkinnällä varustetut rakennukset kuuluvat rakennusjärjestyksen 6 §:n edellyttämään tarkan julkisivuvuorouksen alueeseen. Rakennuslupakunnan lupa on hankittava rakennuksen tai sen osan purkamiseen, oleelliseen muuttamiseen tai siirtämiseen. Rakennuslupakunnan tulee ennen päätöksen tekemistä pyytää museoviraston lausunto.

Historiallinen tai kaupunkikuvaa sopeutuva rakennus.

Rakennuksen säilyminen on suotavaa, mutta sen korvaaminen ympäristön sopeutuvalla uudisrakennuksella on mahdollista.

Korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla rakennuksen ja ympäristön soveltuvia. Milloin tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustöitä, on rakennuslupakunta ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan joko entistämisen taikka muulla rakennuksen ja ympäristön soveltuvalla tavalla.

Rakennuslupakunta voi erityisesti syytä sallis, että ennen 31.1.1967 rakennuslupaan saaneen rakennuksen ullakolle saa sisustaa huonekokoja rakennuslupalla tai tontille merkityn rakennusoikeuden ja kerrosluvun sitä estämättä.

Rakennuksen tai sen osan purkamiseen, oleelliseen muuttamiseen tai siirtämiseen on hankittava rakennuslupakunnan lupa.

Suojeittava puusto.

ERITYISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

- 1 § Jokaisen asemakaava-alueella olevan rakennuksen tai sen osan purkamisesta on tehtävä rakennuslupakunnalle kirjallinen ilmoitus. Purkamiseen ei saa ryhtyä ennenkuin kuusi (6) kuukautta on kulumat ilmoituksen jättämisestä, ellei rakennuslupakunta suostu toimenpiteeseen tätä ennen. Rakennuslupakunnan on toimitettava jäljennös ilmoituksesta viipymättä museovirastolle ja kaupungille.
- 2 § Rakennuslupakunnan harkitessa hakemusta, joka koskee
 - 1) rakennuksen tai sen osan purkamista
 - 2) rakennuslupaa
 - 3) rakennuksen korjauksia tai muuttamista, julkisivujen muuttamista, rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista tai muuta rakennusasetuksen 50 §:ssä tarkoitettua toimenpidettä
 - 4) rakennusjärjestyksen 36 §:ssä tarkoitettua aidan rakentamista tai muuttamista
 - 5) rakennusjärjestyksen 7 §:ssä tarkoitettujen pylväiden, johtojen tai muiden teknisten laitteiden asettamista, taikka
 - 6) rakennusjärjestyksen 9 §:ssä tarkoitettua kiookkin rakentamista ja kaupunkihallituksen harkitessa hakemusta, joka koskee
 - 7) rakennuslain 124 a §:n 1 momentissa tarkoitettua lupaa kaivamis-, louhimis-, tasoitamis- tai täyttämistyölle, puiden kaatamiselle tai muulle mähin verrattavalle toimenpiteelle sekä

3 § Rakennuslupakunnan harkitessa sr- tai sh-merkinnällä varustettua rakennuksen osalta edellä 2 §:n 1-3 kohdassa tarkoitettua lupahakemusta tai muun kuin talousrakennuksen rakentamista koskevaa uudisrakennuslupaa, ei lupa-asiaa saa ratkaista ennen kuin museovirastolle on varattu tilaisuus lausunnon antamiseen. Ellei museovirasto ole antanut pyydettyä lausuntoa kahden kuukauden kuluessa, voidaan asia ottaa ratkaistavaksi ilman sanottua lausuntoa.

4 § Kaupunki voi asettaa asiantuntijatoimikunnan avustamaan viranomaisia ja tontinomistajia alueen suunnittelukseen, rakentamiseen ja kehittämiseen liittyvissä kysymyksissä ja antamaan tarvittaessa lausuntoja toimialaansa kuuluvista asioista. Jos toimikuntaan kuuluu myös museoviraston edustaja ja toimikunta on ollut lausunnotta yksimielinen, ei edellä 1 momentissa määrätty menettely ole tarpeen. Toimikunnan on annettava lausuntonsa 1 momentissa määrättyä ajassa.

Tässä pykälässä tarkoitettu lausunto ei ole tarpeen, milloin museoviraston on katsottava tulleen muulla tavoin asiassa kuulluksi.

Rakennuslupakunta voi ennen kadunvarsirakennuslupalla olevan sr- ja sh-rakennuksen purkuvuon myöntämistä vaatia esitettäväksi riittävästi katsottava selvityksen rakennusalan uudisrakentamisesta tai muusta vastaavasta käytöstä.

4 § Uudisrakennuksen sopeutumiseen kaupunkikuvaa ja korttelin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Rakennuslupahakemukseen on rakennusasetuksen 53 §:n 2 momentissa säädettyjen seikkojen selvittämiseksi liitettävä rakennuspiirustusten lisäksi:

- 1) suunnitelma tontin rakentamisesta mittakaavaan 1:200 - 1:500, jossa on selvitettävä rakennusten ulottuvuudet, materiaali, käyttötarkoitus, suunnitellut muutokset historiallisissa tai muutoin arvokkaissa rakennuksissa, tontin liittymisen katuverkkoon, tontin korkeusasema viereisiin tontteihin ja yleisiin alueisiin nähden sekä suunnitellut korkeusasemien muutokset, autopaikkojen ja tontin leikki- ja muiden vapaa-alueiden järjestely sekä aitaukset ja istutukset.
 - 2) katujulkisivupiirustuksia sekä piirustuksia tontilla olevista rakennuksista ja viereisten tonttien leikkauks- ja julkisivupiirustuksia
- sen mukaan kuin rakennuslupaan käsittely vaatii.
- Mitä edellä on määrätty, on soveltuvin osin voimassa myös hakemukseen, joka koskee julkisivun, sen värin tai vuorauksen muuttamista.

5 § Kadunvarsirakennus on rakennettava kiinni rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan tai välittömään julkisivuun.

Kadunvarren rakennusala on ensisijainen.

Kuisteja, sisäkäyttökokoja tai vastaavia saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle.

6 § Harkittaessa rakennuslupaa taikka rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamista koskevan lupan myöntämistä on katsottava, että rakentaminen tai käyttötarkoituksen muuttaminen tuo alueelle toimintaa, joka lyhyen, kyllä, kaasun, melun tai muun vastaavan rasituksen vuoksi ei ole alueen luonne huomioon ottaen sille sovelia. Myöskään ei sellaista hakemusta saa hyväksyä, jolla mukainen rakennuksen käyttö aiheuttaisi palovaurioita tai rakasta tai runsasta moottoriajoneuvo-liikennettä. Myönteisessä rakennuslain 132 §:n nojalla vähäisiä poikkeuksia rakentamista koskevista määräyksistä, kuten pääikkunan edessä olevasta säädetyistä rakentamattomasta vähimmäistilasta, huonekorkeudesta tai muista rakennusasetuksen 9 luvun säännöksistä, autopaikkojen määräästä ja sijoituksesta tai paloturvallisuuteen liittyvistä määräyksistä on rakennuslupakunnan erityisesti katsottava, että toimenpide on samalla omissa edellytyksin vanhan kaupunkikuvaa ja -kuvan säilymistä.

7 § Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Tontin rajalle rakennettaessa rajaseinä on käsiteltävä julkisivun tavoin.

Kaikesa rakentamisessa on käytettävä sellaisia rakennus- ja kattamisaineita, jotka soveltuvat kaupunkikuvaa ja rakennuksen ominaisluonteeseen. Rakennettaessa uusia tai lisärakennuksia tai -siipiä tulee käyttää tontin tai alueen yleisiä kattokaltevuutta ja -muotoa.

Kattokaltevuuden tulee olla 1:2,5 ... 1:1,5 ellei ole erityisiä syytä poiketa tästä.

Kadunvarsirakennusten julkisivupinnan ja vesikaton leikkauksen enimmäiskorkeudet ovat yleensä:

- Kauppakadun varressa:
- 1. kaupunginosassa korttelissa 2 5 m
 - 2. kaupunginosassa korttelissa 6 5,5 m

- Kirkkokadun varressa:
- 1. kaupunginosassa korttelissa 2 ja 3 5 m
 - 2. kaupunginosassa korttelissa 6 ja korttelissa 7 tontilla 27 5,5 m

- Reiponkadun varressa:
- 1. kaupunginosassa korttelissa 3 ja
 - 2. kaupunginosassa korttelissa 7 ja 8 5 m

- Saaristokadun varressa:
- 1. kaupunginosassa korttelissa 2 ja 3 sekä
 - 2. kaupunginosassa korttelissa 6, 7 ja 8 5 m

- Cortenkadun varressa:
- 2. kaupunginosassa korttelissa 6 5,5 m

- Ämmäkadun varressa:
- 2. kaupunginosassa korttelissa 7 ja 8 5 m

Enimmäiskorkeuksista voidaan poiketa, mikäli se parantaa kaupunkikuvaa, erityisesti katujen kulmissa.

Piharakennuksen enimmäiskorkeus on sama kuin tontin kadunvarsirakennuksen.

Kadunvarsirakennusten julkisivupinnan ja vesikaton leikkauksen korkeuden tulee olla vähintään 3,5 m, paitsi erillisten talousrakennusten, joiden vastaava enimmäiskorkeus on yleensä 3,5 m.

Kadun varressa olevien asuinhuoneistojen ikkunoiden alareunan lasiaukon korkeuden tulee yleensä olla vähintään 150 cm viereisen kadun tasoa ylempänä.

Kadunvarsirakennusten kadunpuoleisen katon lappeen mita saa vastata enintään 7 m runkoosyyvyyttä. Siinä merkityille rakennusaloille rakennettaessa saa kuitenkin noudattaa paikalla alemmin sijainneen rakennuksen runkoosyyvyyttä. Piharakennusten runkoosyyvyys on yleensä enintään 7 m ja talousrakennusten 5,5 m.

Rakennuksen tai yhteen rakennettujen rakennusten enimmäispituus ei saa ylittää yleensä 50 metriä.

8 § Tontit on sijoitettava yleisillä alueilla vastaan yhtenäisellä ympäristön sopivalla tiiviillä lauta-aidalla, jonka keskikorkeus on 180 cm. Aidaassa olevat kulkuaukot on yleensä varustettava umpinaisella puurakenteisella portilla.

9 § Tontin uudis- tai lisärakennustoimenpiteen yhteydessä tulee tontinomistajan osoittaa tontiltaan autopaikkoja:

- yhden autopaikan kutakin 150 asuinkerrosalan neljänneksen kohti, autopaikkoja ei kuitenkaan tarvitse osoittaa enemmän kuin yksi autopaikka kutakin asuntoa kohti.
- yhden autopaikan 150 liike-, myymälä- ja verstaatiojen kerrosneljänneksen kohti

Olemassa olevassa ennen 31.1.1967 rakennuslupaan saaneessa rakennuksessa voidaan suorittaa korjaaminen uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä, mitä edellä on määrätty tontin autopaikkojen määrästä.

10 § Alueella on pyrittävä käyttämään historialliseen kaupunkikuvaa soveltuvia katupöydäliikkeitä. Kadunpintaa ei päällystämisen yhteydessä saa nostaa.

Katutöiden yhteydessä on pyrittävä palauttamaan sellainen kadunpinnan korkeusasema, joka ei turmele rakennusten perustuksia eikä muita rakenteita.

Tämä luvusta löytyy ympäristöministeriön antaman päätöksen nro 1670/1924/83
Todistaa Hämeenlinnan ympäristöministeriö
Hauko kunn 9 päivä 19 84
Ympäristöministeriön
Kansliapäällikö
Kari Kivimäki

Tämä esitys on kaupunginvaltuuston 22.8.1983 §:n 182 kohdalla tekemän päätöksen mukainen, todetaan Raahen kaupunginvaltuustossa 15.9.1983 virallisesti
Kaupunginvaltuuston
Kari Kivimäki

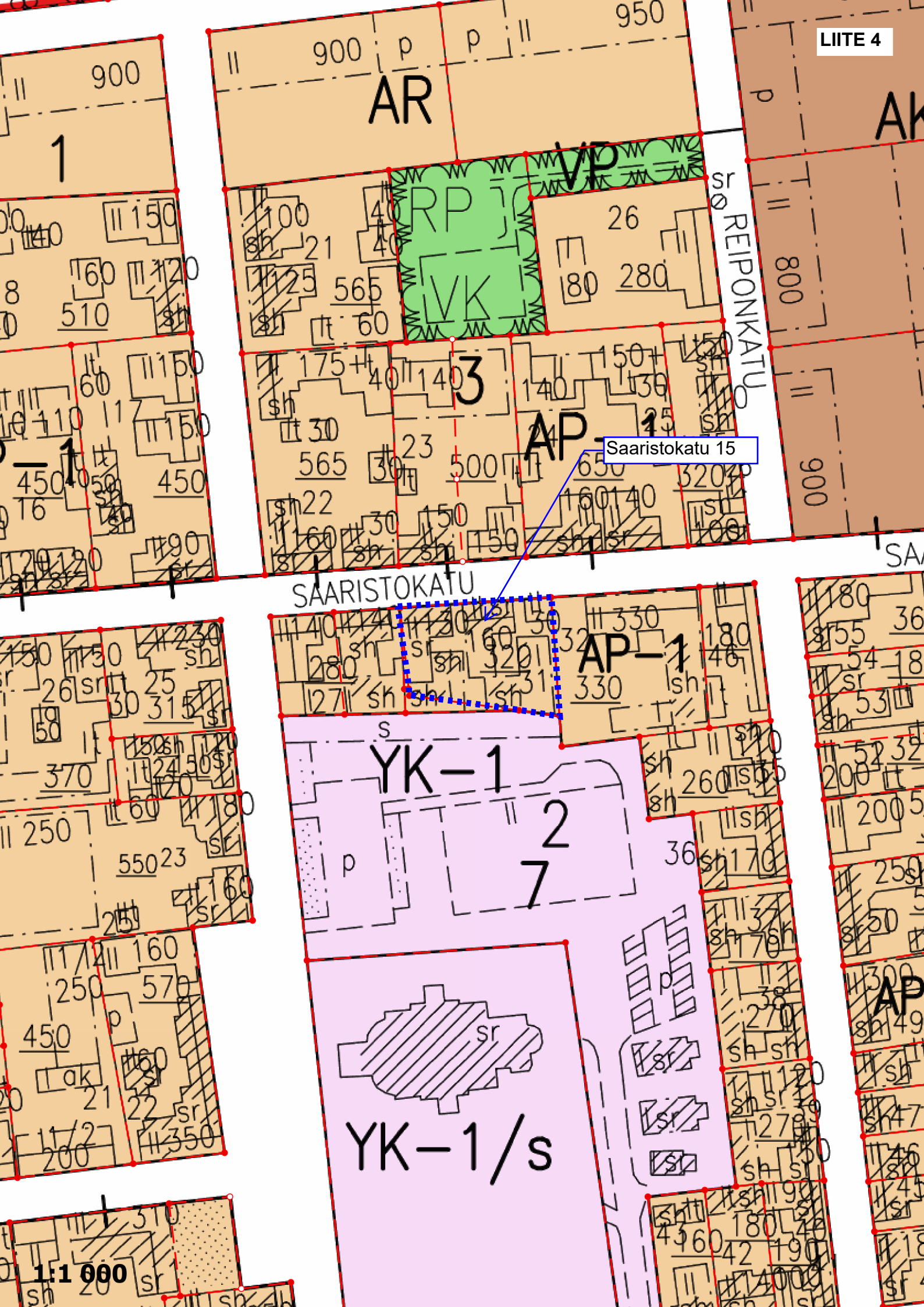
RAAHEN KAUPUNKI

Vanha kaupunki ensimmäinen osa:
Kirkonmäki ympäristöineen

ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:500

Kaavan numero: Akm 90
Piiritys: AL
Säilytys: R 1-2
Suunnittelija: Kaupunginarkkitehti Hilikka Aaltonen
Hyväksymispvm: Kv. hyv. 22.8.1983

TEKNINEN VIRASTO KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO
Päiväys: 23.9.83
Kaupunginarkkitehti: Kari Kivimäki



PYHÄJOKI 625-403-5-36

TONTIN PINTA-ALA 800 m²

OLEMASSA OLEVA ASUINRAKENNUS
110m²

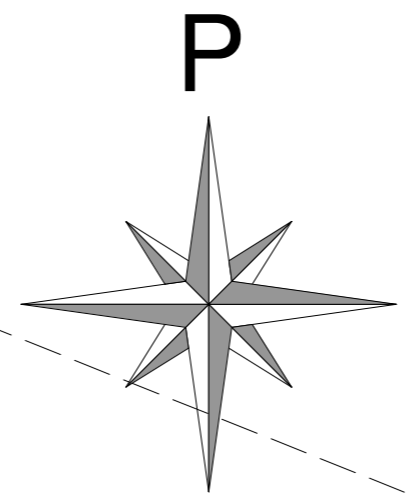
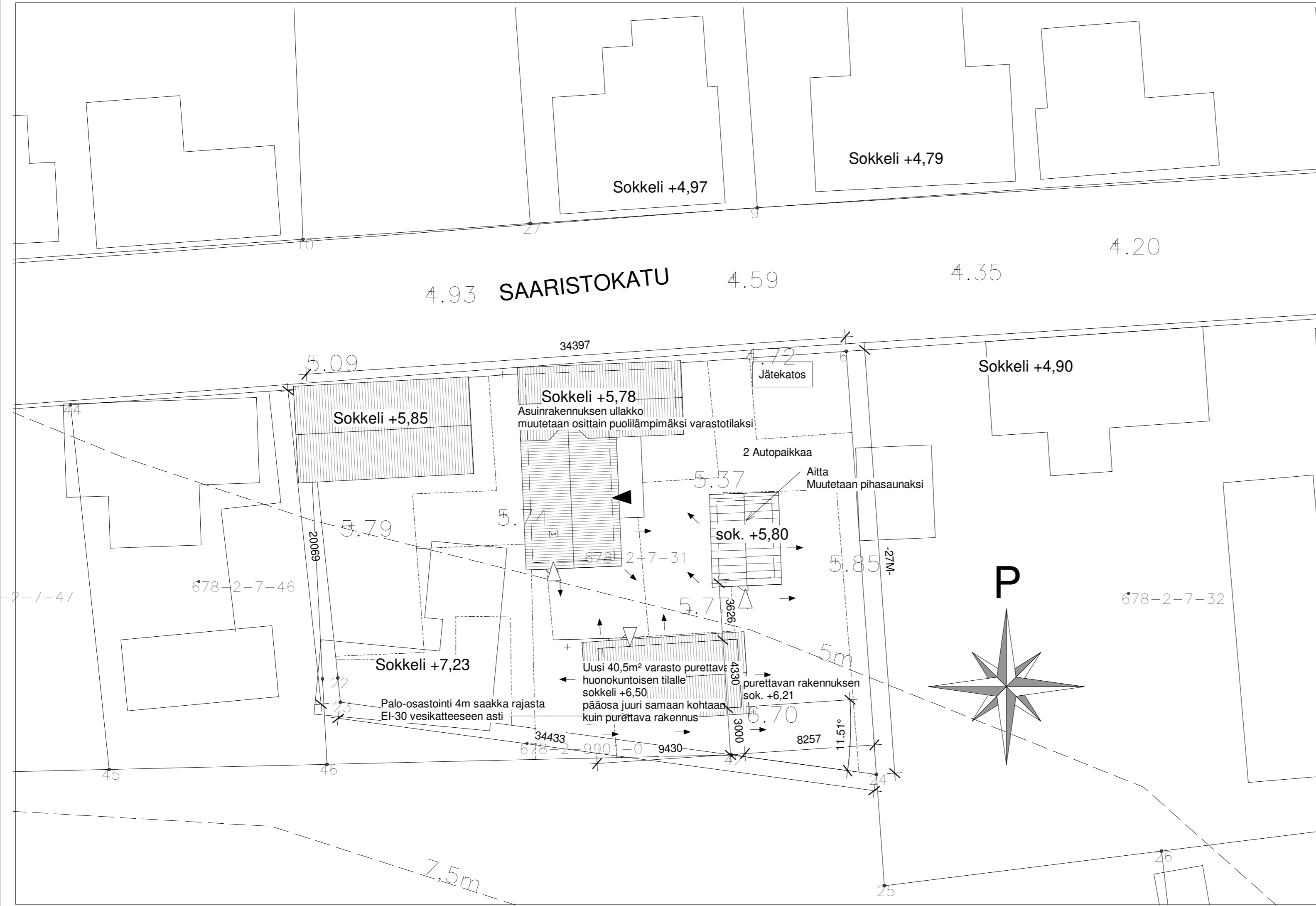
PURETTAVA HUONOKUNTOINEN PIHARAKENNUS
26,5m²

UUSI RAKENNUS
PIHARAKENNUS, 38,5m²

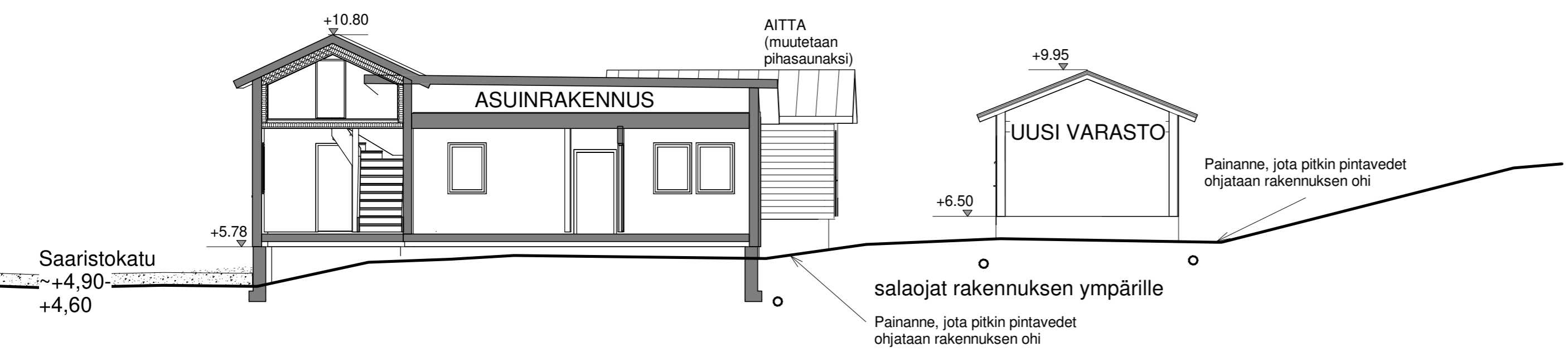
RAKENNUSOIKEUTTA KÄYTETÄÄN LISÄÄ 12m²

RAKENNUSTEN PALOLUOKKA P3
→ PINTAVESIEN OHJAUSUUNTA

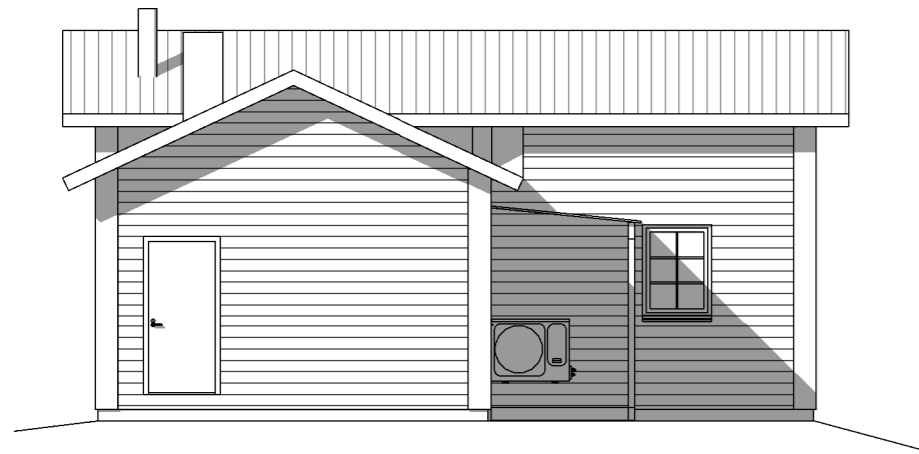
KOROT N2000
RAKENNUKSEN SOKKELIKORKO ON VARMISTETTAVA ENNEN RAKENTAMAAN RYHTMISTÄ
TONTIN KOROT NÄKYVÄT PIIRUSTUKSESSA
MAANPINNANKOROT SAATU MAANMITTAUSLAITOKSEN LASERKEILAUSAINEISTOSTA.
SOKKELIKOROT ON RAAHEN KAUPUNGIN ASEMAKAAVA-AINEISTOSTA



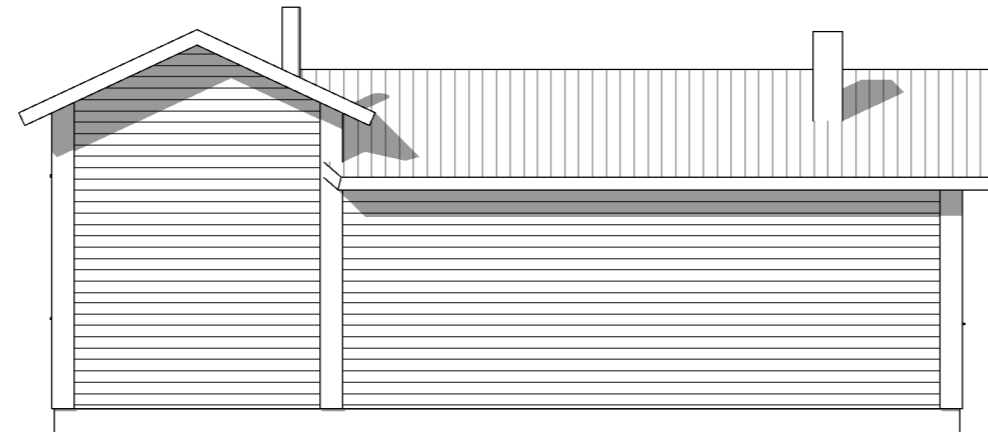
Kaupunginosa / Kylä	Kortteli / Tila	Tontti / Rno	Viranomaisten merkintöjä
	678-2-7-31		
Rakennustoimenpide	Rakennuksen numero / Rakennusten numerot / Rakennustunnus / Rakennustunnukset		Juokseva numero
MUUTOSTYÖT AITASTA PIHASAUNAKSI			Pääpiirustus
Rakennuskohde	Piirustuksen sisältö	mittakaava	
Saaristokatu 15B 92100 Raahе	Asemapiirros	1:200	
Suunnittelijan yhteystiedot: yritys, osoite ja puhelinnumero	Työnumero	Piirustuksen tunnus	muutos
		1	
Suunnittelija: nimi ja tutkinto	Suunnittelualue	Tiedosto	
Vastuullinen suunnittelija: nimi, tutkinto, allekirjoitus ja päiväys Kristian Hyväri, RI(AMK)p. 044 9831 281	11.5.2024	ARK	



Kaupunginosa / Kylä	Kortteli / Tila	Tontti / Rno	Viranomaisten merkintöjä
	678-2-7-31		
Rakennustoimenpide	Piirustuslaji		Juokseva numero
MUUTOSTYÖT AITASTA PIHASAUNAKSI			
Rakennuksen numero / Rakennusten numerot / Rakennustunnus / Rakennustunnukset			
Rakennuskohde	Piirustuksen sisältö		mittakaava
■■■■■■■■■■ Saaristokatu 15B 92100 Raahе	Tonttileikkaus		
Suunnittelijan yhteystiedot: yritys, osoite ja puhelinnumero	Työnumero	Piirustuksen tunnus	muutos
		6	
Suunnittelija: nimi ja tutkinto	Suunnittelualue		Tiedosto
Vastuullinen suunnittelija: nimi, tutkinto, allekirjoitus ja päiväys Kristian Hyväri, RI(AMK)p. 044 9831 281	11.5.2024		ARK

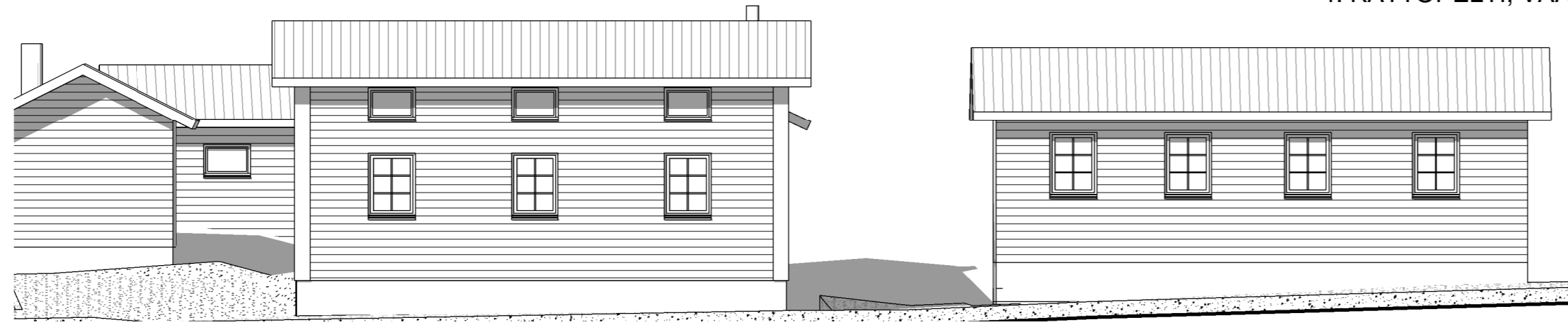


Julkisivu etelään 1 : 100



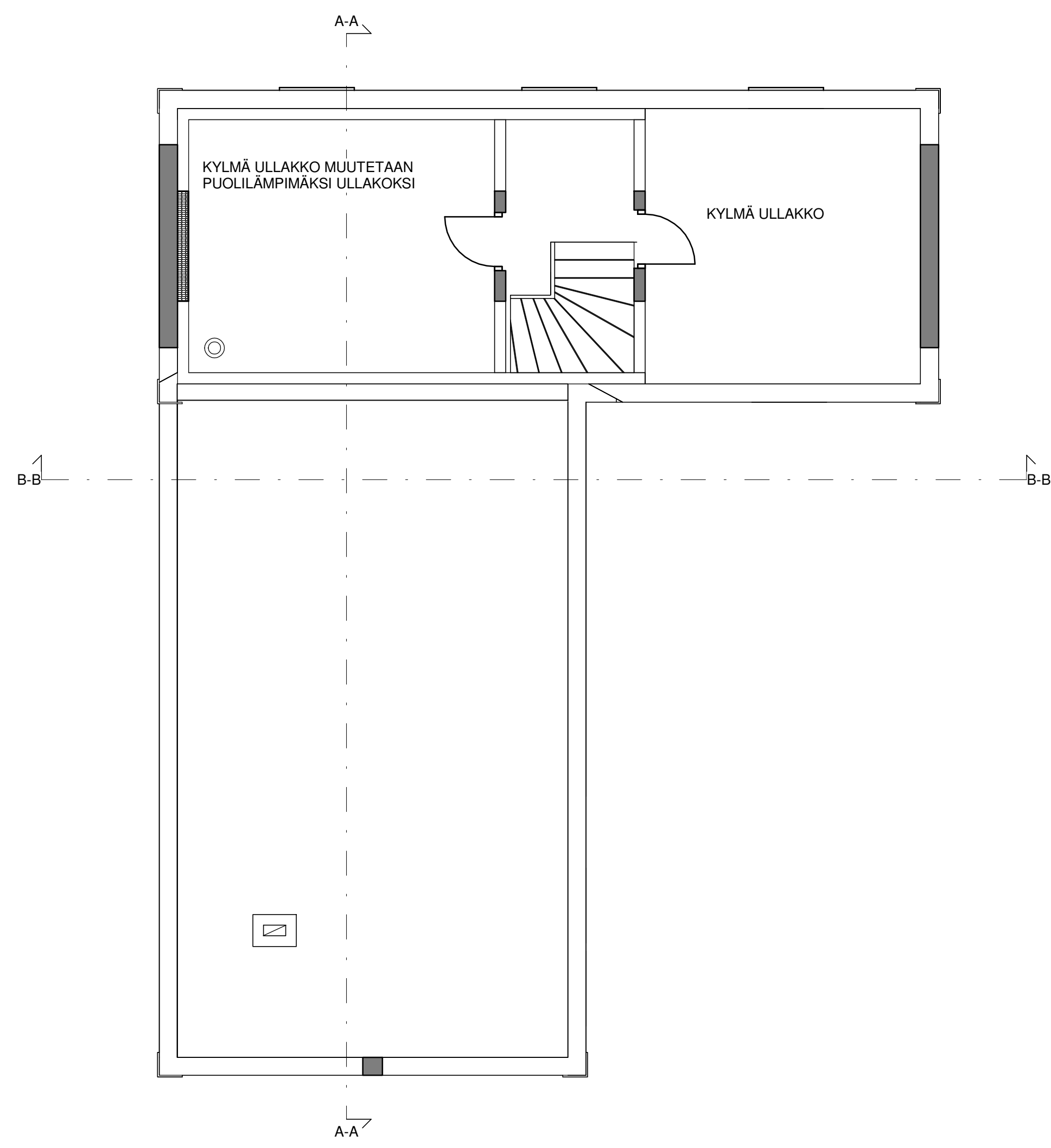
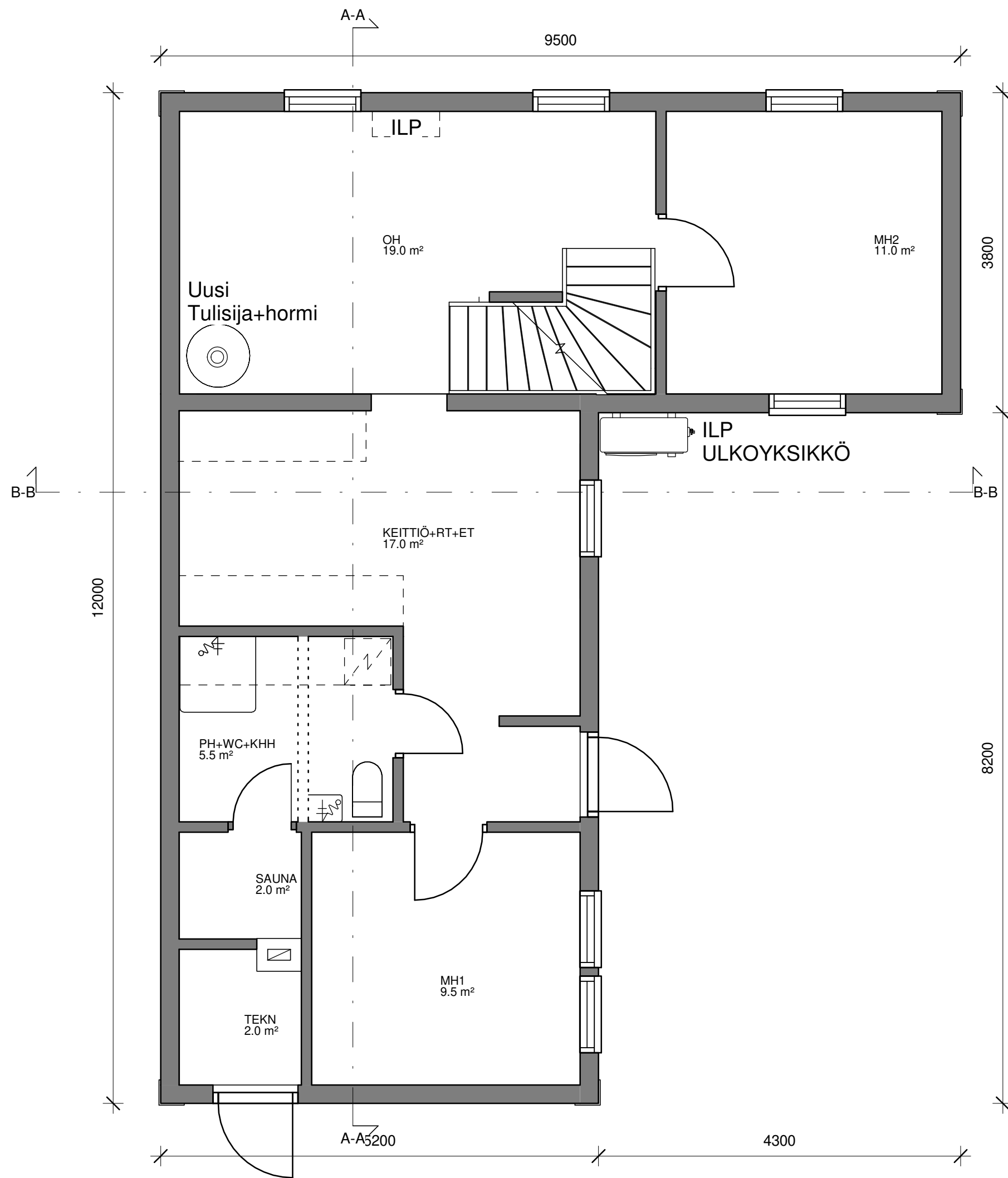
Julkisivu länteen 1 : 100

JULKISIVUMATERIAALIT JA VÄRIT
 1. SOKKELI, BETONI/KIVI , HARMAA
 2. VAAKALAUDOITUS, VAALEANPUNAINEN
 3. NURKKA- JA OTSALAUDAT , VALKOINEN
 4. KATTOPELTI, VAALEAN HARMAA

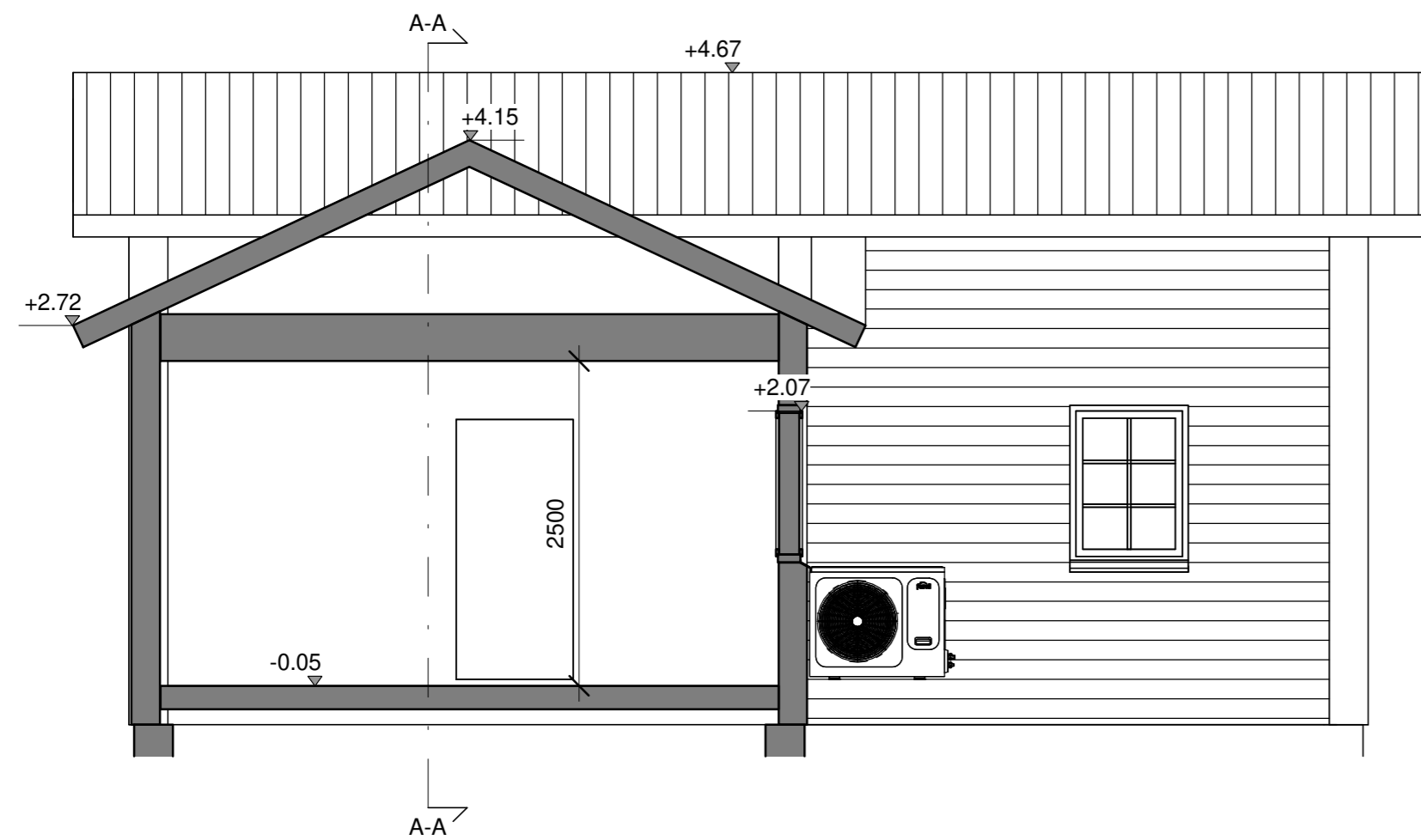
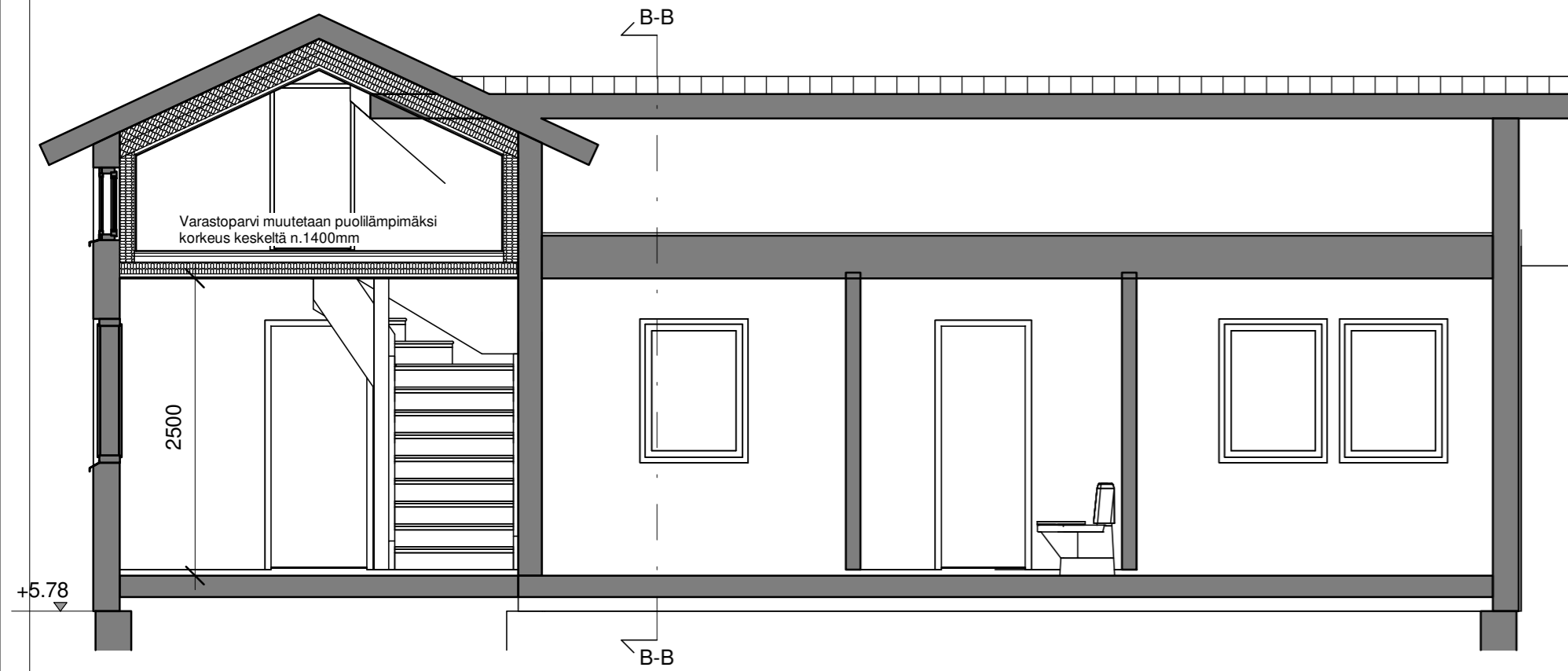
Julkisivu pohjoiseen 1 :
100

Julkisivu itään 1 : 100

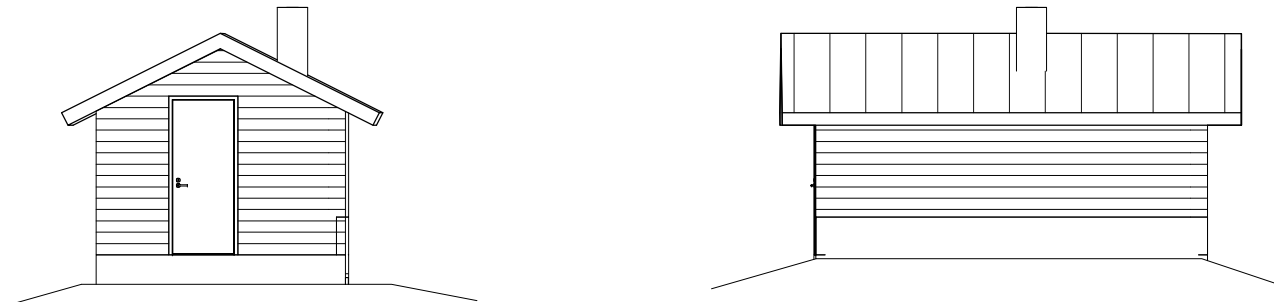
Kaupunginosa / Kylä	Kortteli / Tila	Tontti / Rno	Viranomaisten merkintöjä
	678-2-7-31		
Rakennustoimenpide	Pääpiirustus		Juokseva numero
MUUTOSTYÖT AITASTA PIHASAUNAKSI			
Rakennuksen numero / Rakennusten numerot / Rakennustunnus / Rakennustunnukset			
Rakennuskohde	Piirustuksen sisältö	mittakaava	
[REDACTED]	Julkisivut	1:100	
Saaristokatu 15B 92100 Raah			
Suunnittelijan yhteystiedot: yritys, osoite ja puhelinnumero	Työnumero	Piirustuksen tunnus	muutos
		4	
Suunnittelija: nimi ja tutkinto	Suunnittelualue	Tiedosto	
Vastuullinen suunnittelija: nimi, tutkinto, allekirjoitus ja päiväys	ARK		
Kristian Hyväri, RI(AMK)p. 044 9831 281	11.5.2024		



Kaupunginosa / Kylä	Kortteli / Tila	Tontti / Rno	Viranomaisten merkintä
	678-2-7-31		
Rakennustoimenpide	Piiirustuslaji		
MUUTOSTYÖT+UUDISRAKENNUS	Pääpiirustus		
Rakennuksen numero / Rakennusten numerot / Rakennustunnus / Rakennustunnukset			
Rakennuskohde	Piiirustuksen sisältö	mittakaava	
Saaristokatu 15B	Pohjapiirros 1.krs	1:50	
92100 Raaha	Pohjapiirros ullakko	1:50	
Suunnittelijan yhteystiedot: yritys, osoite ja puhelinnumero	Työnumero	Piiirustuksen tunnus	muutos
	2		
Suunnittelija: nimi ja tutkinto	Suunnitteluala	Tiedosto	
Vastuullinen suunnittelija: nimi, tutkinto, allekirjoitus ja päiväys		ARK	
Kristian Hyväri, RI(AMK)p. 044 9831 281	11.5.2024		

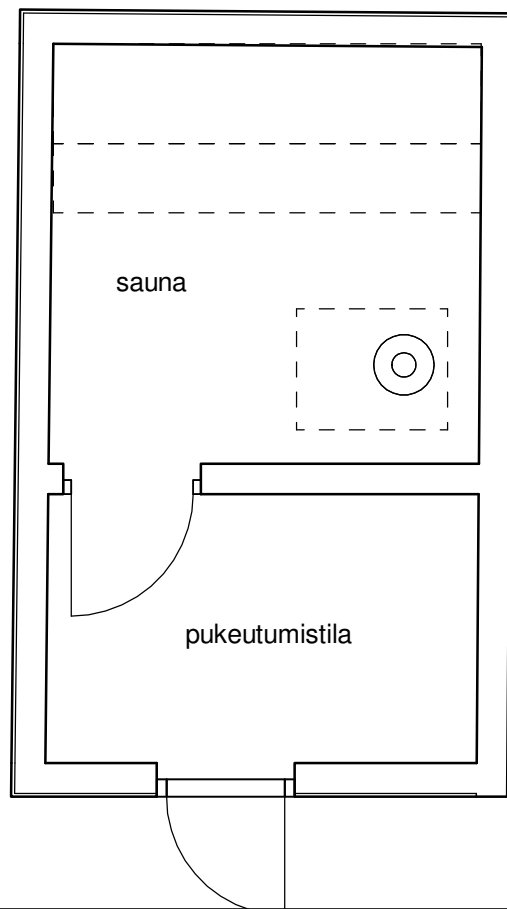
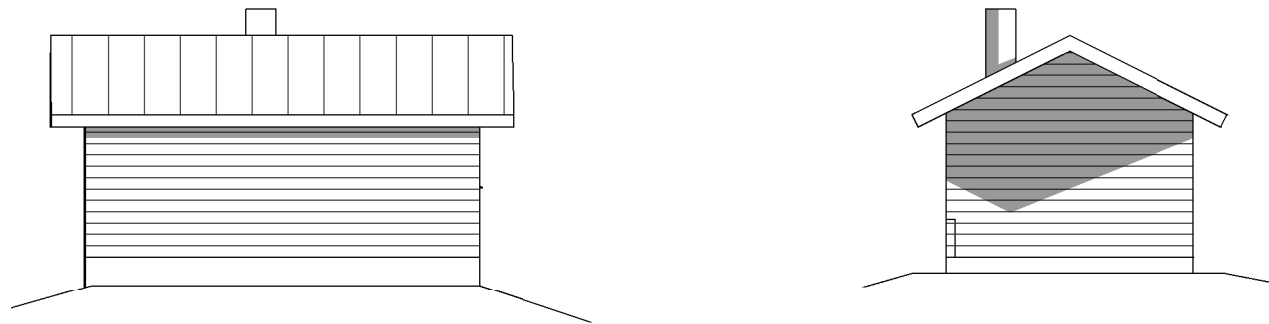


Kaupunginosa / Kylä	Kortteli / Tila	Tontti / Rno	Viranomaisten merkintöjä
	678-2-7-31		
Rakennustoimenpide	Piiustuslaji		Juokseva numero
MUUTOSTYÖT+UUDISRAKENNUS	Pääpiirustus		
Rakennuksen numero / Rakennusten numerot / Rakennustunnus / Rakennustunnukset			
Rakennuskohde	Piiustuksen sisältö	mittakaava	
████████████████████ Saaristokatu 15B 92100 Raahе	Leikkauspiirros	1:50	
Suunnittelijan yhteystiedot: yritys, osoite ja puhelinnumero	Työnumero	Piiustuksen tunnus	muutos
		3	
Suunnittelija: nimi ja tutkinto	Suunnittelualue	Tiedosto	
Vastuullinen suunnittelija: nimi, tutkinto, allekirjoitus ja päiväys Kristian Hyväri, RI(AMK)p. 044 9831 281	11.5.2024	ARK	



JULKISIVUMATERIAALIT JA VÄRIT

1. SOKKELI, BETONI/KIVI , HARMAA
2. VAAKALAUDOITUS, VAALEANPUNAINEN
3. NURKKA- JA OTSALAUDAT , VALKOINEN
4. HUOPAKATTO, HARMAA



Kaupunginosa / Kylä	Kortteli / Tila 678-2-7-31	Tontti / Rno	Viranomaisten merkintöjä
Rakennustoimenpide MUUTOSTYÖT+UUDISRAKENNUS	Rakennuksen numero / Rakennusten numerot / Rakennustunnus / Rakennustunnukset		Piirustustaji Juokseva numero
Rakennuskohde [REDACTED] Saaristokatu 15B 92100 Raah	Suunnittelijan yhteystiedot: yritys, osoite ja puhelinnumero		Piirustuksen sisältö Pihasaunan piirustukset mittakaava
Suunnittelija: nimi ja tutkinto	Vastuullinen suunnittelija: nimi, tutkinto, allekirjoitus ja päiväys Kristian Hyväri, RI(AMK)p. 044 9831 281	Työnumero 5	Piirustuksen tunnus muutos
Suunnitteluala Tiedosto		ARK	
11.5.2024			

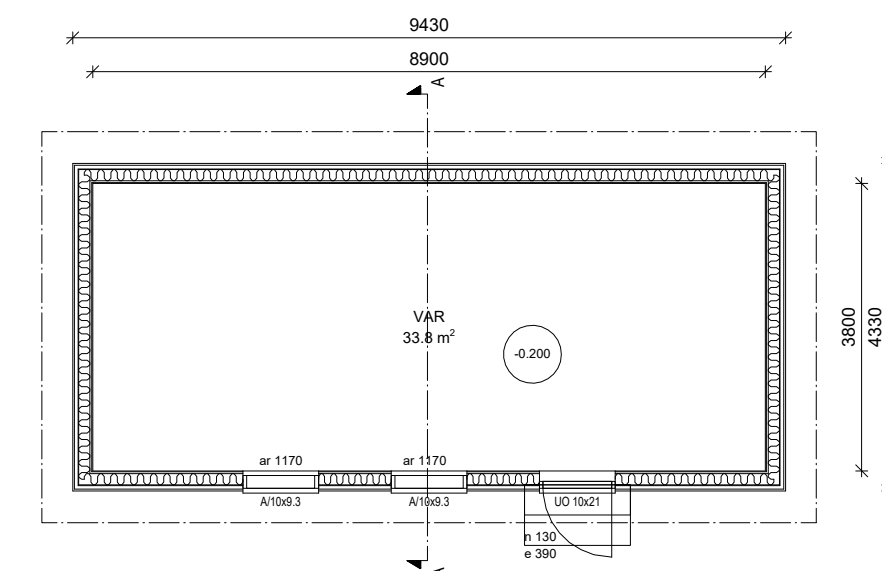
KASTELLI-TALONNE RAKENNUSLUPAPIIRUSTUSTEN TARKISTUSKOPIOT
TARKISTETTAVAKSI JA VAHVISTETTAVAKSI

1. Tutustukaa näihin ensin huolellisesti ja tarkistakaa, että kaikki on niinkuin olette sopineet
2. Esitelkää piirustukset rakennusvalvonnassa, jolloin heidän mahdolliset muutosvaatimukset voidaan korjata lopullisiin kuviin
3. Ottakaa tämän jälkeen yhteyttä Kastelli-edustajaanne sopiaksenne jatkosta
4. Kun edustaja on toimittanut meille teidän ja rakennusvalvonnan palautteen, lähetämme teille lopullisia kuvia tarvittavan määrän. Mukana tulevat myös piirustukset dwg-tiedostoina LVIS-suunnittelijaa varten.

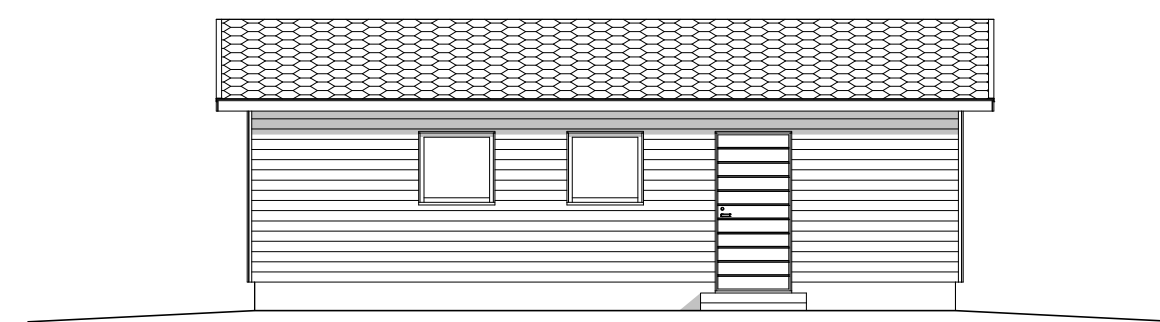
TOIMIMALLA VIIPYMÄTTÄ VARMISTATTE PIIRUSTUSTEN VALMISTUMISEN AJOISSA

HUOM!

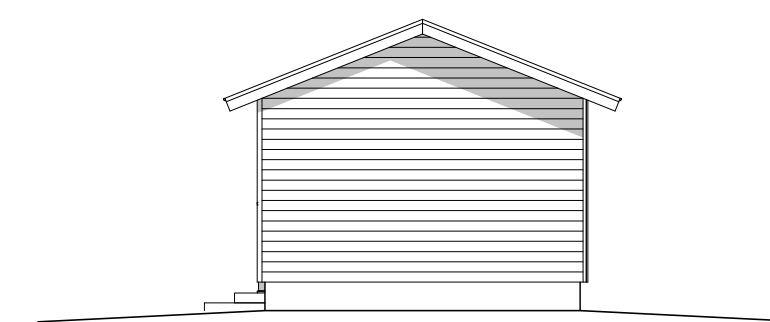
- verhousväri vaaleanpunainen, kuten muut rakennukset?
- tuleeko olla leveät nurkkalaudat? vain smyygit?



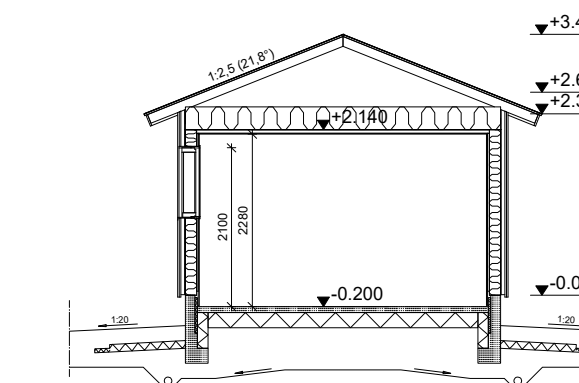
KERROSALA 41.0 m²
KERROSALA (250mm) 40.5 m²
TILAVUUS 120 m³



Julkisivu pohjoiseen



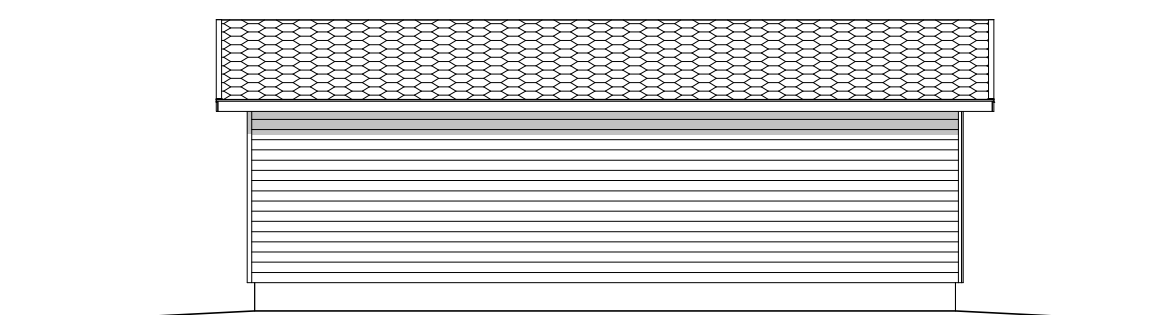
Julkisivu länteen



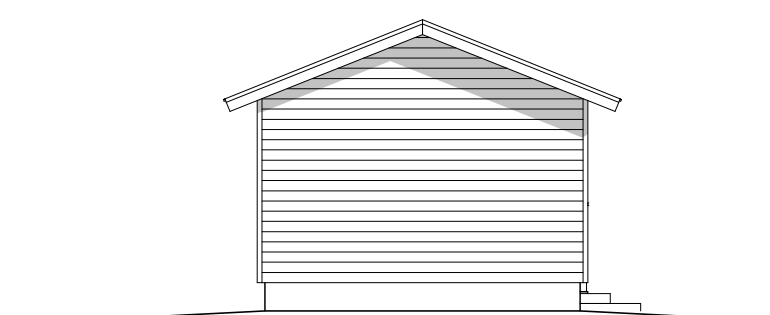
YP 1
-VESIKATE
-ALUSKATE
-RAAKAPONTTILAUDOITUS
-RISTIKKO,
LÄMMÖNERISTE 300mm
-HÖYRYNSULKU
-KOOLAUS
-SISÄKATTOVERHOUS

US 1
-ULKOVERHOUS
-TUULETURAKO
-TUULENSUJALEVY
-RUNKO 42x148 k600
LÄMMÖNERISTE 150 mm
-HÖYRYNSULKU
-KOOLAUS 25 mm
-SISÄVERHOUS

AP 1
-LATTIAPINNOITE
-BETONILAATTA
-LÄMMÖNERISTE
-SALAOJAKERROS



Julkisivu etelään



Julkisivu itään

JULKISIVUVÄRIT:	
1. VESIKATE	palahuopakate, musta
2. VERHOUSLAUTA	UYM 23x145, valkoinen/vaaleanpunainen ??
3. NURKKA-, OTSA-, PIELI- JA ALUSLAUDAT	valkoinen ??
4. OVI- JA IKKUNAPUITTEET	valkoinen
5. SOKKELI	betoninharmaa

Muutos	Päiväys	Suunnittelija	Selitys
K.osa/Kylä 2	Kortteli/Tila 7	Tontti/Rn:o 31	Viranomaisten merkintöjä varten
Rakennustoimenpide UUDISRAKENNUS	Piirustuslaji PÄÄPIIRUSTUS		
Rakennuskohteen nimi ja osoite Talousrakennus [REDACTED] Saaristokatu 15 B 92100 RAAHE	Piirustuksen sisältö POHJAPIIRUSTUKSET JULKISIVUT LEIKKAUS A-A	Mittakaava 1:100	

KASTELLI-TALOT OY
PL 455
90101 OULU
puh. 010 277 6600
www.kastelli.fi



SUUNNITTELIJA:
puh. 010 277 6675
e-mail: mii.marttila@kastelli.fi
16.05.2024

Mii Marttila, RA (AMK)

ARK
02

HSOP_62216

HUOM! PERUSTUKSIA EI MITOITETA TÄMÄN PIIRUSTUKSEN MUKAAN!
PERUSTUKSEN MITAT ESITETÄÄN ERILLISESSÄ MITTAPIIRUSTUKSESSA.



Saaristokatu 15