

**Viite: Pyydetty kaavallinen lausunto (LP-678-2024-00464)**

## Kaavallinen lausunto liitteineen

*Raahen kaupungin rakennusvalvonta on pyytänyt kaavoituksen lausuntoa poikkeamisen hakemiseen, joka koskee seurakunnan uuden leirikeskuksen rakentamista Kultalanperällä, kiinteistöllä 678-411-6-74, katuosoitteessa Kultalantie 125, 92220 Raahe. Hankkeessa on tarkoitus rakentaa uusi leirikeskus ja sen valmistumisen jälkeen purkaa vanha leirikeskusrakennus sekä vanha rantasauna ja talousrakennuksia. Vanha rantasauna ja talousrakennukset sijaitsevat kiinteistöllä 678-411-6-62.*

### **Hankkeen tiedot:**

Tarkoituksena on suunnitella ja rakentaa uusi leirikeskusrakennus Kultalan rantaan, jossa tällä hetkellä on olemassa oleva leirikeskus ja pieniä talousrakennuksia. Uuden leirikeskuksen rakennusala on noin 1100 m<sup>2</sup>. Olemassa olevan leirikeskuksen rakennusala on noin 881 m<sup>2</sup>. Alueella on myös talousrakennuksia, joiden koko on noin 142m<sup>2</sup>. Tästä vanhan saunarakennuksen osuus on 95m<sup>2</sup>. Leirikeskus on todettu kuntotutkimuksien perusteella huonokuntoiseksi. Korjaaminen vaatisi vanhan rakennuksen perustuksien täydellisen korjaamisen. Tämä tarkoittaisi rakennuksen purkamista. Vanha leirikeskus ja talousrakennukset puretaan uuden rakentamisen jälkeen. Alueelle rakennetaan peli- ja leikkialueita purkutöiden jälkeen.

Uudelta rakennuspaikalta poistetaan n. 15 kpl mäntyjä ja n. 10 kpl lehtipuita. Lisäksi alueella on pajukkoa, jotka on siivottava rakennuspaikalta.

Alueen rakennusala kasvaa noin 100m<sup>2</sup> uusien rakennuksien myötä.

### Poikkeamiset perusteluineen:

Alueella on voimassa oleva osayleiskaava, jossa on leirikeskus alue merkitty R merkinnällä. Alueella on ollut leirikeskustoimintaan vuodesta 1979 lähtien. Vanhaa leirikeskusta ja muita rakennuksia on kunnostettu ja laajennettu vuosien aikana leirikeskustoimintaan sopivaksi. Alue kokonaisuudessaan on Raahen Seurakunnan omistuksessa. Nyt vanhat tilat ovat tulleet käyttöikänsä päähän.

Alueen poikki kulkee tulvaraja + 2,6 m. Rakennettava uusi leirikeskus tulvaan rakentamana tulvarajan yläpuolelle. Rakennus tehdään tuulettavalla alapohjarakenteella. Lattiakorko on n. 3,15 m. Tonttialaa korotetaan

täyttömaalla mittaustulosten perusteella. Leirikeskuksen pelastustiet ohjataan Kultalan tien etelähaaran kautta, jossa tie kulkee tulvarajan yläpuolella.

Nykyinen leirikeskusrakennus on merenrannasta noin 400 m päässä. Purettava saunarakennus on noin 250 m merenrannasta.

Uuden leirikeskuksen rakentamisessa huomioidaan alueen puusto ja luontoarvot. Leirikeskus suunnitellaan ja rakennetaan alueen maisemaan sopivaksi.

### **Kaavalliset perustiedot:**

#### **Yleiskaava:**

Alueella on voimassa *Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaava* (KV hyv. 29.4.2019 § 28, lainvoimainen 6.4.2023), jossa kohde on merkitty merkinnällä *R: Loma- ja matkailualue*. Kiinteistön 678–411–6–62 poikki kulkevat merkinnät *Rantavyöhykkeen raja* sekä *Viheryhteystarve*. Kaavassa kohteelle ei ole osoitettu rakennuspaikkaa, mutta olemassa olevan rakennuksen ylläpito on mahdollista. Uudisrakentaminen vaatii poikkeamisluvan.

*Rantavyöhykkeen raja: Informatiivisella merkinnällä on osoitettu se rantaan rajoittuva alue, jolle ranta-aluemitoitus on laskettu.*

*Viheryhteystarve: Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutujen ja jokilaaksovyöhykkeiden sisäisiä ja niitä yhdistäviä tavoitteellisia ulkoilun runkoreitistöjä viheralueineen. Yhteysvälellä tulee turvata virkistysalueiden ja reittien seudullinen jatkuvuus ja kehittäminen sekä liittyminen virkistyskeskuksiin, suojelualueisiin ja kulttuuriympäristöihin.*

Molemmat kiinteistöt sijoittuvat suurelta osalta *Merenrannikon tulvalttiin alueen rajan (+2,60 m, N2000)* alapuolelle.

Osayleiskaavan yleismääräyksissä ohjataan rakentamista seuraavasti:

#### *Rakentamisen sijoittuminen:*

*Avoimille paikoille rakentamista ei suositella, vaan rakennukset tulisi pyrkiä sijoittamaan puuston, kasvillisuuden ja maastokohtien muodostamaan maisemasuojaan. Rantavyöhykkeellä rakennusten etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy.*

*Merenrantaan yhteydessä olevilla alueilla kosteudelle alttiiden rakennusosien alin rakentamiskorkeus tulee olla vähintään +2,60 m (N2000). --*

*Mikäli edellä olevista vaatimuksista ei muuta johdu, rakennuksen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla seuraava:*

- Rakennus, jonka kerrosala on  $\leq 150 \text{ kem}^2$ , vähintään 30 m.
- Rakennus, jonka kerrosala on yli  $150 \text{ kem}^2$ , vähintään 40 m.
- Rakennus, jonka kerrosala on yli  $200 \text{ kem}^2$ , vähintään 50 m.

#### *Rakentamisen määrä*

*Kaava-alueella rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, mutta kuitenkin AO- ja AM-alueilla alle 500 kem<sup>2</sup> ja RA-alueilla alle 300 kem<sup>2</sup>.*

#### Rakentamistapa

*Rakennusten tulee sopeutua muodoltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan, korkeusasemaltaan sekä väritykseltään ympäröivään maisemaan. Valoa heijastavat ja kiiltävät materiaalit sekä ympäristöstä erottuvat kirkkaat värit ovat kiellettyjä.*

#### Jätevedet

*Jätevedet tulee ensisijaisesti liittää kunnalliseen verkostoon. Jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa voimassa olevaa lainsäädäntöä ja -asetuksia sekä rakennusjärjestystä.*

#### **Asemakaava:**

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

#### **Muut tiedot:**

##### **Naapurien kuuleminen:**

Naapurit on kuultu.

##### **Muut suunnitelmat:**

Hakija on toimittanut poikkeamishakemuksen yhteydessä maankäytön suunnitelman.

### **Raahen kaavoituksen lausunto**

Raahen kaupungin rakennusvalvonta on pyytänyt lausuntoa kaavoitukselta kiinteistöllä 678–411–6–74 osoitteessa Kultalantie 125, 92220 Raahe haettuun poikkeamiseen, joka koskee uuden leirikeskusrakennuksen rakentamista sekä vanhan leirikeskusrakennuksen ja sauna- ja talousrakennusten purkamista. Vanha rantasauna ja talousrakennukset sijaitsevat kiinteistöllä 678–411–6–62.

Uusi leirikeskusrakennus sijoittuu vanhan rakennuksen koillispuolelle, noin 400 metrin päähän merenrannasta, mikä täyttää osayleiskaavan edellytyksen. Purettavien rakennusten rakennusala on noin 1000 m<sup>2</sup>. Uuden rakennuksen rakennusala on noin 1100 m<sup>2</sup>. Hankkeen päätyttyä käytetty rakennusoikeus kasvaa noin 100 m<sup>2</sup> nykytilanteeseen verrattuna.

Osayleiskaavassa mainitaan rakennusoikeudesta seuraavaa: *”Kaava-alueella rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, mutta kuitenkin AO- ja AM-alueilla alle 500 kem<sup>2</sup> ja RA-alueilla alle 300 kem<sup>2</sup>.”*

Uuden leirikeskuksen (1100 m<sup>2</sup>) rakennuspaikan (kiinteistö 678–411–6–74) pinta-ala on noin 6649m<sup>2</sup>, mikä tekee rakennusoikeudeksi noin 665m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus ylittyy noin 435m<sup>2</sup>. Purettavan leirikeskuksen

(osittain kiinteistö 678-411-6-62, osittain 678-411-6-74), saunan ja talousrakennusten (kiinteistöllä 678-411-6-62) rakennuspaikan pinta-ala on noin 27700m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus noin 2770m<sup>2</sup>. Tällä rakennuspaikalla rakennusoikeutta vapautuu, kun rakennukset puretaan. (Liite 5)

Rakennusoikeudesta poikkeaminen leirikeskuksen kohdalla on perusteltua, sillä kyseessä on korvaava rakentaminen. Lisäksi hankkeessa toimitaan kahden kiinteistön alueella. Selkeyden vuoksi kiinteistöt tulisi jatkossa yhdistää. (Liite 5)

Molemmat kiinteistöt sijoittuvat suurelta osalta osayleiskaavassa esitetyn *Merenrannikon tulva-alttiin alueen rajan (+2,60 m, N2000)* alapuolelle. Saunarakennus ja talousrakennukset sijoittuvat tulva-alttiille alueelle ja nykyinen leirikeskusrakennus osittain tulva-alttiille alueelle. Uuden leirikeskuksen rakentaminen edellyttää noin 300-500 mm maanpinnan nostoa tulvarajan yläpuolelle. Rakentamiskorkoihin liittyen tulee pyytää ELY-keskukselta lausunto.

Maanpinnan nosto tulee toteuttaa maisemaan sovittaen siten, että pengerrys tai tukimuuri liittyy luontevasti ympäröivään maastoon. Maanpinnan nostoon tarvittavien toimenpiteiden tulee mahtua kiinteistön alueelle. Nosto tulee tutkia pitkittäis- ja poikittaissuuntaisilla rakennusalueen leikkauksilla, joissa näkyy sekä uusi että purettava leirikeskusrakennus, nykyinen sekä suunniteltu korkomaa- ja niiden liittyminen ympäristöön. Maanpinnan nosto ei saa aiheuttaa haittaa naapurikiinteistöjen puolelle. Alueen hulevedet tulee johtaa niin, ettei niistä aiheudu vaikutuksia ympäröiville kiinteistöille.

Pelastusreittien ja -teiden tulee olla tulvaturvallisia ja tulvarajan yläpuolella.

Hakemuksen mukaan vanha leirirakennus on tarkoitus purkaa vasta uuden valmistuttua. Rakennuslupavaiheeseen tulee liittää alueen yleissuunnitelma, jossa on esitetty myös rakennusajan vaiheistus. Yleissuunnitelmassa on esitetty kattavasti alueen toiminnot ja käyttötarkoitukset myös ranta-alueilta, mikäli sinne on tulevaisuudessa tarkoitus sijoittaa toimintoja. Vaiheistussuunnitelmassa esitetään alueen käyttö ja toiminnot rakentamiskäytössä, purkuvaiheessa sekä valmis lopputulos (yleissuunnitelman tavoitetila). Vaiheistussuunnitelma on tärkeä erityisesti, mikäli vanhan rakennuksen käyttöä on tarkoitus jatkaa rakennusaikana ja rakennus, piha-, oleskelu-, peli- tai leikkialueet valmistuvat eri aikoina. Suunnitelmalla varmistetaan turvallisuudesta, toimintaperiaatteista ja toteutuksesta.

Osayleiskaavassa edellytetään, että *Rakennusten tulee sopeutua muodoltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan, korkeusasemaltaan sekä väriytykseltään ympäröivään maisemaan. Valoa heijastavat ja kiiltävät materiaalit sekä ympäristöstä erottuvat kirkkaat värit ovat kiellettyjä.*



Rakennuksen arkkitehtuuri tulee sovittaa maannousema-alueen ranta-kasvillisuuteen ja -ympäristöön. Puustoa tulee pyrkiä säilyttämään mahdollisimman paljon. Julkisivupiirustuksiin tulee täydentää puuttuvat värit ja materiaalit. Tuulettuva alapohjarakenne ja esitetty 3,15 m lattiakorkeus on perusteltu alueen kontekstissa. Puujulkisivuinen rakennus sopeutuu mäntymetsävaltaiseen sijaintiin.

Asemapiirustus on puutteellinen. Asemapiirustusta tulee selkeyttää viivahierarkialla sekä täydentää puuttuvat osat. Purettavat rakennukset ja niiden korot tulee esittää purkuviivoin. Myös muut merkinnät esitetään niille tarkoitetuilla viivamerkinnöillä (pelastusreitti, korot jne.). Pelastusreitit yhteyteen tulee esittää ajourat ja kääntösäteet, varatiet ja maksimipelastuskorkeudet. Asemapiirroksen tulee täydentää olemassa oleva ja suunniteltu korkotilanne. Myös hulevesien viivytyspaikat ja valumis-suunnat tulee esittää asemapiirustuksessa. Leirikeskuksen alueen huleve-sisuunnitelmaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Pihan suunnittelussa tulee ottaa huomioon toimintojen sijoittuminen, niiden vaatimat turva-alueet sekä aiemmin mainittu suunnitelmien vaiheistus, mikäli toiminnot sijoittuvat purettavien rakennusten alueelle. Laadukkaaseen lopputulokseen pääseminen edellyttää turvallisuuden, toimivuuden ja viihtyisyyden huomioimista myös pihan toiminnoissa. Asemapiirustuksessa esitettyjen pihan toimintojen sijoittumisen arviointia on vaikea tehdä, sillä toimintojen vaatimaa tarkempaa tilaa, pihakorkoja, etäisyyksiä rakennukseen tai muihin toimintoihin, tai pihan työstöä ei ole asemapiirustuksessa esitetty. Pihalle tulee esittää toiminnoista myös oleskeluun varatut alueet. Pihan materiaalit (kulkureitit, istutukset jne.) tulee esittää toisistaan poikkeavin rasterein tai viivamerkinnöin.

Pysäköinnin sijoittuminen pihalle tulee tutkia uudelleen, sillä asemapiirustuksessa esitetty pysäköinti on käytännössä vaarallinen ja vaikea. Pysäköintipaikkoja on riittävästi, mutta niiden koko, sijoittelu sekä ajo- ja peruutusikulmat ovat epäsäännöllisiä. Asemapiirustuksesta ei käy ilmi tie-liittymää tai paikoitusalueen rajaa.

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.

*Poikkeaminen voidaan myöntää seuraavin ehdoin:*

Suunnitelmia täydennetään ja selkeytetään rakennuslupavaiheeseen laadukkaan, turvallisen, kestävän ja viihtyisän lopputuloksen luomiseksi lausunnossa mainituilta osin:

1. Selkeyden vuoksi kiinteistöt tulisi jatkossa yhdistää.

2. Maanpinnan nosto tulee toteuttaa maisemaan sovittaen siten, että pengerrys liittyy luontevasti ympäröivään maastoon. Nosto tulee tutkia rakentamislupavaiheeseen pitkittäis- ja poikittaissuuntaisilla rakennusalueen leikkauksilla, joissa näkyy sekä uusi että purettava leirikeskusrakennus, nykyinen sekä muutettu/nostettu korkomailma ja niiden liittyminen ympäristöön. Pelastusreittien tulee olla kauttaaltaan tulvarajan yläpuolella. Pengerrys ei saa aiheuttaa haittaa naapurikiinteistöjen puolelle. Leirikeskuksen alueen hulevesisuunnitelmaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakentamiskorkoihin liittyen pyydetään ELY-keskukselta lausunto.
3. Rakennuslupavaiheeseen tulee liittää alueen yleissuunnitelma, jossa on esitetty myös rakennusajan vaiheistus. Yleissuunnitelmassa on esitetty kattavasti alueen toiminnot ja käyttötarkoitukset myös ranta-alueilta, mikäli sinne on tulevaisuudessa tarkoitus sijoittaa toimintoja. Vaiheistussuunnitelmassa esitetään alueen käyttö ja toiminnot rakentamisvaiheessa, purkuvaiheessa sekä valmis lopputulos.
4. Asemapiirustusta sekä julkisivupiirustuksia tulee täydentää ja selkeyttää lausunnossa mainituilta osin.

Suunnitelmien tarkentuessa ne voivat muuttua oleellisesti, joten Kaavoitus varaa mahdollisuuden lausua rakennuslupavaiheen suunnitelmista.

RAAHEN KAUPUNKI,

Kaavoitus

Arkkitehti

Emma Sutinen

Liitteet

- Liite 1: Ote Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaavasta merkintöineen
- Liite 2: Asemapiirustus
- Liite 3: Julkisivupiirustus
- Liite 4: Ilmakuva
- Liite 5: Kiinteistörajat ja rakennusalojen pinta-alat







YLEISMERKINNÄT	
	OSAYLEISKAAVA-ALUEEN RAJA.
	RANTAVYÖHYKKEEN RAJA. Informaatiivisella merkinnällä on osoitettu se rantaan rajoittuva alue, jolle ranta-alueuittotus on laskettu.
	RANTA-ASEMAKAAVOITETTU ALUE. Ranta-asemakaavoitulla alueella maankäyttö toteutuu voimassa olevien ranta-asemakaavojen mukaisesti. Mahdollisessa ranta-asemakaavan muutostilanteessa tulee huomioida Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaavan ohjausvaikutus.
ALUEIDEN KÄYTTÖTARKOITUSTA KOSKEVAT MERKINNÄT	
	ERILLISPIENTALUEN ALUE.
	MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE. Alue on varattu maatilojen talouskeskuksille. Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen tarvittava rakennuksia ja maataloutta ja maataloa tukevaa yritystoimintaa.
	LOMA-ASUNTOALUE.
	OLEMASSA OLEVA RAKENNUSPAIKKA.
	UIDEN RAKENNUSPAIKAN OHJEELLINEN SIJAINTI.
	PÄÄKÄYTTÖTARKOITUKSEN YHTYEDESSÄ OLEVA LUKU OSOITTAA RAKENNUSPAIKKOJEN ENIMMÄISMÄÄRÄN ALUEELLA.
	LOMA- JA MATKAILUALUE.
	SIIRTOLAPUUTARHA- TAI PALSTAVILJELVALUE.
	LUONNONSUOJELUALUE. Luonnonsuojelulla suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu alue.
	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE. Alueella sallitaan ainoastaan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen liittyvä rakentaminen. Ranta-alueelle sijoittuva maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen on sijoitettava olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen. Rakennuskoikeus on siirretty rakentamisen salliville AO-, AM- ja RA-alueille.
	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ULKOILUN OHJAAMSTARVETTA JA / TAI YMPÄRISTÖARVOJA. Alueella sallitaan ainoastaan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen liittyvä rakentaminen. Ranta-alueelle sijoittuva maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen on sijoitettava olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen. Rakennuskoikeus on siirretty rakentamisen salliville AO-, AM- ja RA-alueille.
	MAATALOUSALUE. Alueella sallitaan ainoastaan maatalouteen liittyvä rakentaminen. Ranta-alueelle sijoittuva maatalouteen liittyvä rakentaminen on sijoitettava olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen. Rakennuskoikeus on siirretty rakentamisen salliville AO-, AM- ja RA-alueille.
	PUUTARHA- JA KASVIHUONEALUE. Alueella voidaan harjoittaa pääkäyttötarkoitusta tukevaa liike- ja yritystoimintaa. Alueelle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen.

	RETKELY- JA ULKOILUALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETTÄÄN.
	VESIALUE.
	VESIALUE.
	VESIALUE. Vesialue ei ympäristöolosuhteiden tai pienuutensa johdosta muodosta rantarakennuskoiketta.
	VESIALUE. Vesialueella oleva metallikko, jota maan nousua moreeniä hoidetaan luonnonomukaisena virkistysalueena. Alueen luonnontilaa ei saa muuttaa ruoppaukain tai pengerryksin.
	VENESATAMA / VENEVALKAMA.
	ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETTÄÄN.
	UMARANTA.
	<b>ALUEIDEN ERITYISOMINAISUUKSIA ILMAISEVAT MERKINNÄT</b>
	LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE. Alueella on todettu luonnonsuojelulain 49 §:n tarkoittamia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueella suoritettavat toimenpiteet on tehtävä siten, että liito-oravan pesäpaikat ja niitä suojaavat puut sekä ravinnonhankinnan ja liikkumisen kannalta riittävät puusto säilytetään.
	LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE. Alueella on todettu luonnonsuojelulain 49 §:n tarkoittamia viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Joiden heikentäminen ja hävittäminen on kielletty. Ranta-alueen ruoppausta tai vastaavaa viitasammakkoiden kulupeikkoihin vaikuttava toimenpide ei ole mahdollista toteuttaa ilman poikkeamiskupaa elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksesta.
	LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE. Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 29 §:n mukainen luontityyppi.
	LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE. Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alueen osa, jolla sijaitsee vesilain toisen luvun 11 §:n mukainen kohde.
	LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE. Valtakunnallisesti arvokas linnustalue. Alueella tulee varmistaa, ettei suunniteltu maankäyttö vaaranna linnuston elinoloja.
	LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE, PEHINNEBIOTOOPPI. Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteuteltaessa on otettava huomioon elinympäristöjen ja elolajiesiintymien säilyttämisedellytykset.
	ARVOKAS HARJUALUE TAI MUU GEOLOGINEN MUODOSTUMA. MUNAISMUISTOKOHDIE.
	VIHERYHTEYSTARVE. Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutujen ja jokilaaksovyöhykkeiden sisäisiä ja niitä yhdistäviä tavoitteellisia uikoulin runkoreittejä viheralueineen. Yhteyksillä tulee turvata virkistysalueiden ja -reittien seudullinen jatkuvuus ja kehittäminen sekä liittyminen virkistyskeskuksiin, suojelualueisiin ja kulttuuriympäristöihin.

	MAAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ KULTTUURIHISTORIALLINEN KOHDE TAI ALUE. Rakennukseen tai sen lähiympäristöön ei saa tehdä rakennusteellista, kulttuurihistoriallista tai kyläkuvalista arvoa alentavia muutoksia tai korjauksia. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennusteelliset arvot säilyttäen. Jokaivuorokausissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Pihapiirin eheyttämiseksi rakennettavat uudisrakennukset on sopusuhteellava oleviin rakennuksiin ja ne on rakennettava/sijoitettava pihapiirin perinteistä rakennus- ja sijoittelutapaa noudattaen. Kohdetta koskevista suunnitelmissa on pyydetävä museoviranomaisen lausunto. Rakennusmerkinnän yhteydessä merkitty numero viittaa kaavaselostuksessa esitettyyn kohdekuvaukseen ja -numerointiin. Maakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset kohteet: (4) Kotarannan lomamökki. (19) Mutalan kartano.
	PAIKALLISESTI MERKITTÄVÄ KULTTUURIHISTORIALLINEN KOHDE TAI ALUE. Rakennukseen tai sen lähiympäristöön ei saa tehdä rakennusteellista, kulttuurihistoriallista tai kyläkuvalista arvoa alentavia muutoksia tai korjauksia. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennusteelliset arvot säilyttäen. Jokaivuorokausissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Pihapiirin eheyttämiseksi rakennettavat uudisrakennukset on sopusuhteellava oleviin rakennuksiin ja ne on rakennettava/sijoitettava pihapiirin perinteistä rakennus- ja sijoittelutapaa noudattaen. Kohdetta koskevista suunnitelmissa on pyydetävä museoviranomaisen lausunto. Rakennusmerkinnän yhteydessä merkitty numero viittaa kaavaselostuksessa esitettyyn kohdekuvaukseen ja -numerointiin. Paikallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset kohteet: (1) Salmikarvon kalasataman verkkovajat (3) Virkkulan loma-asunto (5) Luodon kesämökkipihapiiri ja aitta (8) Tynnikarin kesämökki (10) Lohvanniemen kalamajat (12) Pohjaskarin kalasataman kalamajat (13) Lännetekolan lomamökki (ei koske alueen lomamökkejä nro. 9 Muikku ja nro. 10 Tiira) (14) Kujalan pihapiiri (16) Kovinää edeltänyt aitta (17) Tanshulan aitta (18) Rantalan pihapiiri (20) Vehkaperän pihapiiri (22) Ornelan pihapiiri (23) Kannikon pihapiiri (24) Hokalan pihapiiri (25) Koirvuodon navetta
	MAAKUNNALLISESTI ARVOKAS TIEOSUUS, POHJANMAAN RANTATIE. Tieosuus tulee säilyttää havaittavissa ja paikoillaan. Museoviranomaisella tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen tietympäristöön vaikuttavien toimenpiteiden ryhtymistä.
	MUNAISMUISTOKOHDIE. Muinaismuistolain (295/1953) rauhoittama kiinteä muinaisjäänös. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen tai muu siihen kajoaminen on kielletty ilman muinaismuistolain mukaisia lupaa. Kohdetta koskevista suunnitelmissa on pyydetävä museoviranomaisen (Museovirasto tai maakuntamuseo) lausunto. Merkintään liittyvä numero viittaa kaavaselostuksessa esitettyyn kohdekuvaukseen.

	VIIVAMERKINNÄT
	MERENRANNIKON TULVA-ALTIIN ALUEEN RAJA (+2,60m, N2000).
	VALTATIE.
	YHDYSTIE.
	PÄÄSYTIE.
	OHJEELLINEN UUSI PÄÄSYTIE.
	OHJEELLINEN UUSI KEVYEN LIIKENTEN ALIKULKU.
	MELUALUE. Merkinnällä on osoitettu alue, jossa valtatien liikenteen aiheuttaman päivämellun ohjearvo 55 dBA ylittyy.
	MELUALUE. Merkinnällä on osoitettu alue, jossa tuulivoimatoiden aiheuttaman yöajan melun ohjearvo 40 dBA ylittyy.
	MELUALUE. Merkinnällä on osoitettu alue, jossa tuulivoimatoiden aiheuttaman yön melun ohjearvo 40 dBA ylittyy.
	SUOJAVYÖHYKE. Merkinnällä on osoitettu alue, jolla on ydinvoimalaitoksen rakentamisesta ja toiminnasta aiheutuvia maankäytön ehdotettavia rajoituksia. Alueella tulee noudattaa Säteilyturvakeskuksen ohjeistusta YVL A.2. Alueella ei saa suunnitella sijoitettavaksi kohteita, joissa käy tai on huomattavia ihmismääriä, kuten kouluja, sairaaloita, hoitolaitoksia, kauppoja tai muita kuin ydinvoimalaitokseen liittyviä merkittäviä työpaikka- ja majutusalueita. Alueella ei myöskään tule sijoittaa sellaisia merkittäviä tuotannollisia tiloja tai yhteiskunnallisesti merkittäviä toimintoja, joihin ydinvoimalaitoksen onnettomuus voisi vaikuttaa. Alueen pysyvän ja vapaa-ajan väestön määrä ei voi oleellisesti kasvaa ydinvoimalaitoksen rakentamisen ja käytön aikana. Loma-asutuksen tai vapaa-ajan toiminnan sijoittamista suunniteltaessa alueelle tulee varmistua, etteivät edellytykset asiamukaiselle pelastustoiminnalle vaarannu.
	OHJEELLINEN SUOJAVYÖHYKE. Läkimääräinen eläinsuojan hajusuoja-työhykye. Vyöhykkeen laajuus määräytyy eläinsuojan eläinmäärän perusteella.
	SIJAINNITTAAN OHJEELLINEN KEVYEN LIIKENTEN REITTI.
	OHJEELLINEN HIIHTOLATU.
	SIJAINNITTAAN OHJEELLINEN SUURJÄNNITELINJALLE VARATTU ALUE. Ainoastaan suurjännitelinjaa varten varattua alueella voidaan toteuttaa ruoppauksia. Toimenpiteille tulee hakea asianmukaiset luvat viranomaisilta. Toteutettavasta suurjännitelinjasta ei saa aiheutua haittaa alueen luontoarvoille.
	20 kV SÄHKOLINJA.
	RAAHEN KULTAKAIVOSALUEEN PURKUVEMÄRIN LINJAUS.

YLEISMÄÄRÄYKSET	
<b>Rakentaminen osayleiskaava-alueella</b>	Maankäyttö- ja rakennuslain 72§:n perusteella määrätään, että tämän osayleiskaavan saatua lainvoiman kaupunki voi myöntää kaavassa osoitetulla rantavyöhykkeellä suoraa rakennusluvaa yksiasuntoisille asuinrakennuksille AO-, AM- ja RA-alueilla, kun rakennuspaikan minimipinta-ala on 3000 m <sup>2</sup> .
<b>Maankäyttö- ja rakennuslain 44§:n perusteella määrätään, että tämän osayleiskaavan saatua lainvoiman kaupunki voi myöntää kaavassa osoitetun rantavyöhykkeen ulkopuolelle suoraa rakennusluvaa asuinrakennuksille AO-, AM- ja RA-alueilla, kun rakennuspaikan minimipinta-ala on 3000 m<sup>2</sup>.</b>	Olemassa olevia rakennuksia voidaan korjata ja ylläpitää.
<b>Rakentamisen sijoittuminen</b>	Avoimille paikoille rakentamista ei suositella vaan rakennukset tulisi pyrkiä sijoittamaan puuston, kasvillisuuden ja maastokohtien muodostamaan maisemasuojaan. Rantavyöhykkeellä rakennusten etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että rannaläheisyyden luonnontilaa säilytetään.
<b>Merentartan yhteydessä olevilla alueilla koskiville alttiiden rakennusosien alin rakentamiskorkeus tulee olla vähintään +2,60m (N2000). Siimulodotilakien ja Isokuden osalla koskivedelle alttiiden rakennusosien alin rakentamiskorkeus määräytyy kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti.</b>	Mikäli alueella olevista vaatumuksista ei muuta johdu, rakennuksen etäisyys keskiveden rantaviivasta tulee olla seuraava: Rakennus, jonka kerosala on s 150 kem <sup>2</sup> , vähintään 30 m. Rakennus, jonka kerosala on yli 150 kem <sup>2</sup> , vähintään 40 m. Rakennus, jonka kerosala on yli 200 kem <sup>2</sup> , vähintään 50 m.
<b>Rakentamisen määrä</b>	Rakennus, jonka kerosala on s 150 kem <sup>2</sup> , vähintään 30 m. Rakennus, jonka kerosala on yli 150 kem <sup>2</sup> , vähintään 40 m. Rakennus, jonka kerosala on yli 200 kem <sup>2</sup> , vähintään 50 m.
<b>Rakentamisen laatu</b>	Kaava-alueella rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alaista, mutta kuitenkin AO- ja AM-alueilla alle 500 kem <sup>2</sup> ja RA-alueilla alle 300 kem <sup>2</sup> .
<b>Rakentamisen laatu</b>	Rakennusten tulee sopia luonnonsuojelun, maastokohtien, mittasuhteiden, korkeusasemallan sekä väriyhdistelmän ympäröivään maisemaan. Valoa heijastavat ja kiiltävät materiaalit sekä ympäristöstä erotuvat kirkaat värit ovat kiellettyjä.
<b>Jätevedet</b>	Jätevedet tulee ensisijaisesti liittää kunnalliseen verkostoon. Jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa voimassa olevaa lainsäädäntöä ja -asetuksia sekä rakennusjärjestyksiä.
<b>Kaavan yleismääräykset koskevat myös jo olemassa olevien rakennusten perusrakennus ja / tai uudisrakentamistoimenpiteitä.</b>	

RAAHEN ETELÄISEN RANTA-ALUEEN OSAYLEISKAAVA		Mittakaava 1:10000												
<b>RAAHEN ETELÄISEN RANTA-ALUEEN OSAYLEISKAAVA</b>	13.11.2018, korj. 8.4.2019	Päiväys												
<table border="1"> <tr> <td>Kaavan numero</td> <td>8/2018</td> <td>Siirtänyt ja Matti Leinonen, osayleiskaavaosasto, YKS-5/25</td> <td>Pöytäkirja Pöytäkirja</td> </tr> <tr> <td>Kohtamääräaikavasta 10/7/2018-31/12/2019</td> <td>Kaupunginvaltuusto 8.1.2019 §102, 2.6.2022 §190</td> <td>Kaavainvaltuusto 28.2.2019 §28</td> <td>Aluejohtaja Kari Leinonen</td> </tr> <tr> <td>Kaava lausuntokausi 6.4.2022</td> <td>Kaavasta 8.4.2022</td> <td>Kaavasta 8.4.2022</td> <td></td> </tr> </table>	Kaavan numero	8/2018	Siirtänyt ja Matti Leinonen, osayleiskaavaosasto, YKS-5/25	Pöytäkirja Pöytäkirja	Kohtamääräaikavasta 10/7/2018-31/12/2019	Kaupunginvaltuusto 8.1.2019 §102, 2.6.2022 §190	Kaavainvaltuusto 28.2.2019 §28	Aluejohtaja Kari Leinonen	Kaava lausuntokausi 6.4.2022	Kaavasta 8.4.2022	Kaavasta 8.4.2022			
Kaavan numero	8/2018	Siirtänyt ja Matti Leinonen, osayleiskaavaosasto, YKS-5/25	Pöytäkirja Pöytäkirja											
Kohtamääräaikavasta 10/7/2018-31/12/2019	Kaupunginvaltuusto 8.1.2019 §102, 2.6.2022 §190	Kaavainvaltuusto 28.2.2019 §28	Aluejohtaja Kari Leinonen											
Kaava lausuntokausi 6.4.2022	Kaavasta 8.4.2022	Kaavasta 8.4.2022												
RAAHEN ETELÄISEN RANTA-ALUEEN OSAYLEISKAAVA	13.11.2018, korj. 8.4.2019	Päiväys												
<table border="1"> <tr> <td>Kaavan numero</td> <td>8/2018</td> <td>Siirtänyt ja Matti Leinonen, osayleiskaavaosasto, YKS-5/25</td> <td>Pöytäkirja Pöytäkirja</td> </tr> <tr> <td>Kohtamääräaikavasta 10/7/2018-31/12/2019</td> <td>Kaupunginvaltuusto 8.1.2019 §102, 2.6.2022 §190</td> <td>Kaavainvaltuusto 28.2.2019 §28</td> <td>Aluejohtaja Kari Leinonen</td> </tr> <tr> <td>Kaava lausuntokausi 6.4.2022</td> <td>Kaavasta 8.4.2022</td> <td>Kaavasta 8.4.2022</td> <td></td> </tr> </table>	Kaavan numero	8/2018	Siirtänyt ja Matti Leinonen, osayleiskaavaosasto, YKS-5/25	Pöytäkirja Pöytäkirja	Kohtamääräaikavasta 10/7/2018-31/12/2019	Kaupunginvaltuusto 8.1.2019 §102, 2.6.2022 §190	Kaavainvaltuusto 28.2.2019 §28	Aluejohtaja Kari Leinonen	Kaava lausuntokausi 6.4.2022	Kaavasta 8.4.2022	Kaavasta 8.4.2022			
Kaavan numero	8/2018	Siirtänyt ja Matti Leinonen, osayleiskaavaosasto, YKS-5/25	Pöytäkirja Pöytäkirja											
Kohtamääräaikavasta 10/7/2018-31/12/2019	Kaupunginvaltuusto 8.1.2019 §102, 2.6.2022 §190	Kaavainvaltuusto 28.2.2019 §28	Aluejohtaja Kari Leinonen											
Kaava lausuntokausi 6.4.2022	Kaavasta 8.4.2022	Kaavasta 8.4.2022												

## YLEISMÄÄRÄYKSET

### Rakentaminen osayleiskaava-alueella

Maankäyttö- ja rakennuslain 72§:n perusteella määrätään, että tämän osayleiskaavan saatua lainvoiman kaupunki voi myöntää kaavassa osoitetulla rantavyöhykkeellä suoraan rakennusluvut yksiasuntoisille asuinrakennuksille AO-, AM- ja RA-alueilla, kun rakennuspaikan minimipinta-ala on 3000 m<sup>2</sup>.

Maankäyttö- ja rakennuslain 44§:n perusteella määrätään, että tämän osayleiskaavan saatua lainvoiman kaupunki voi myöntää kaavassa osoitetun rantavyöhykkeen ulkopuolelle suoraan rakennusluvut asuinrakennuksille AO-, AM- ja RA-alueilla, kun rakennuspaikan minimipinta-ala on 3000 m<sup>2</sup>.

Olemassa olevia rakennuksia voidaan korjata ja ylläpitää.

### Rakentamisen sijoittuminen

Avoimille paikoille rakentamista ei suositella vaan rakennukset tulisi pyrkiä sijoittamaan puuston, kasvillisuuden ja maastokohtien muodostamaan maisemasuojaan. Rantavyöhykkeellä rakennusten etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy.

Merenrantaan yhteydessä olevilla alueilla kosteudelle alttiiden rakennusosien alin rakentamiskorkeus tulee olla vähintään +2,60m (N2000). Siniluodonlahden ja Isolahden osalta kosteudelle alttiiden rakennusosien alin rakentamiskorkeus määräytyy kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Mikäli edellä olevista vaatimuksista ei muuta johdu, rakennuksen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla seuraava:

Rakennus, jonka kerrosala on  $\leq 150$  kem<sup>2</sup>, vähintään 30 m.

Rakennus, jonka kerrosala on yli 150 kem<sup>2</sup>, vähintään 40 m.

Rakennus, jonka kerrosala on yli 200 kem<sup>2</sup>, vähintään 50 m.

### Rakentamisen määrä

Kaava-alueella rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, mutta kuitenkin AO- ja AM-alueilla alle 500 kem<sup>2</sup> ja RA-alueilla alle 300 kem<sup>2</sup>.

### Rakentamistapa

Rakennusten tulee sopeutua muodoiltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan, korkeusasemaltaan sekä väriykseltään ympäröivään maisemaan. Valoa heijastavat ja kiiltävät materiaalit sekä ympäristöstä erottuvat kirkkaat värit ovat kiellettyjä.

### Jätevedet

Jätevedet tulee ensisijaisesti liittää kunnalliseen verkostoon. Jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa voimassa olevaa lainsäädäntöä ja -asetuksia sekä rakennusjärjestystä.

Kaavan yleismääräykset koskevat myös jo olemassa olevien rakennusten perusparannus ja / tai uudisrakentamistoimenpiteitä.



Alueen nimi ja suunnitelma

RAAHEN ETELÄISEN RANTA-ALUEEN OSAYLEISKAAVA

Mittakaava

1:10000



Ramboll Finland oy  
Pakkahuoneenaukio 2  
33101 Tampere  
www.ramboll.fi

Päiväys

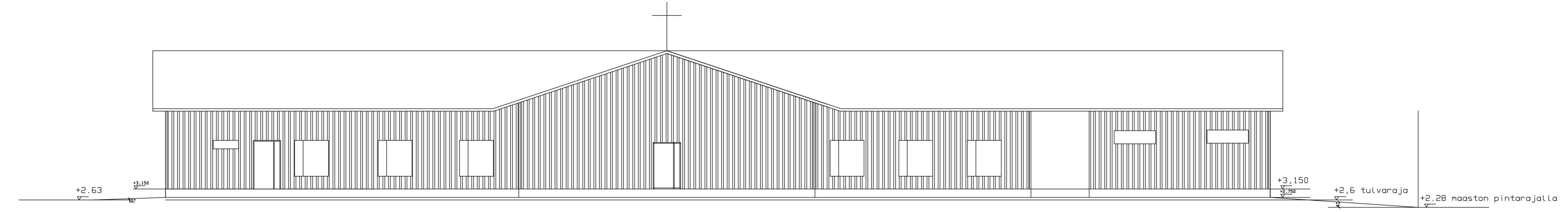
13.11.2018, korj. 8.4.2019

Kaavan numero		Suunnittelija		Piirtäjä	
		Minna Lehtonen, projektipäällikkö, YKS-575 Petteri Laamanen, suunnittelija		Petteri Laamanen	
Kehittämislautakunta MST 29.6.2016 KELA 10.4.2018, 13.11.2018	Kaupunginhallitus 8.4.2019 §120, 2.5.2022 §190	Kaupunginvaltuusto 29.4.2019 §28	Allekirjoitus Kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo		
Kaava lainvoimainen 6.4.2023		Kaavan voimaantulo 6.4.2023			
KAAVOITUS		Ruskatie 1 92140 Pattijoki	Postilokero 62 92101 Raahe	Puhelin (08) 439 3111	Faksi (08) 439 3161 www.raahe.fi/kaavoitus

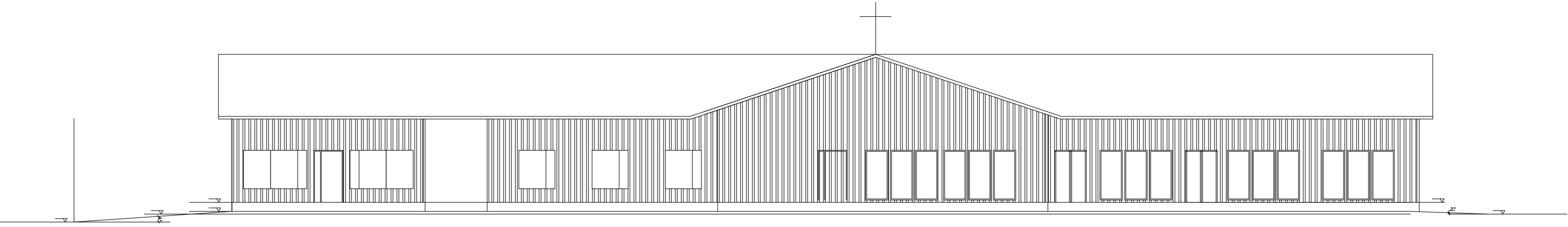




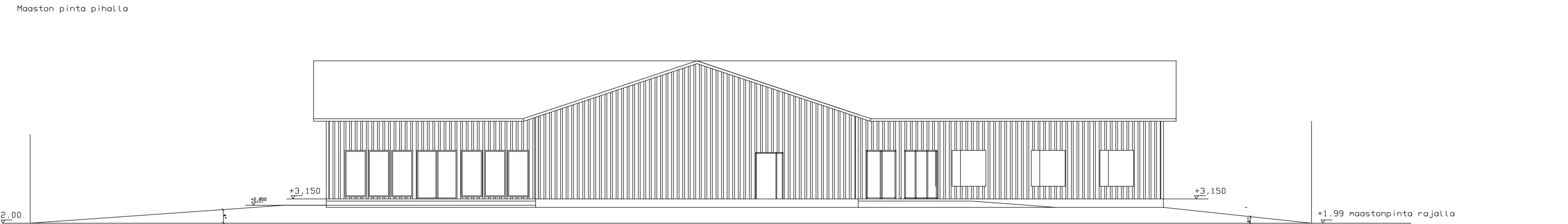




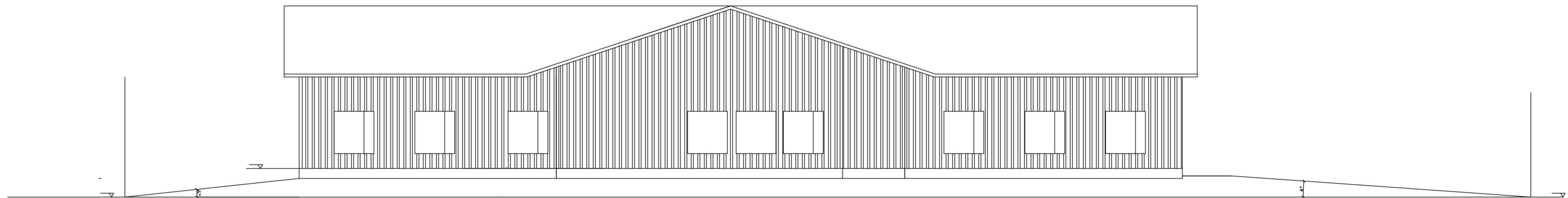
JULKISIVU IDÄSTÄ PÄIN



JULKISIVU LÄNNESTÄ PÄIN



JULKISIVU ETELÄSTÄ PÄIN



JULKISIVU POHJOISESTA PÄIN

JULKISIVU MATERIAALIT  
 VESIKATE KONESAUMAKATE / HUOPA  
 ULKOSEINÄT PUUPYSTYPANEELI/-RIMA

KIINTEISTOTUNNUS : 678-411-6-74

TUNNUS	LIIKUM	MUUTOS	PAIKAYT	PIRT.	HYV.
K:OSA 411	KORTTELI/TILA 5	TONTTI/RNK 74	VRANOMAISTEN MERKINTÖJÄ		
RAKENNUSLOMA LIIKESÄÄNTÖN KÄYTTÖ	RAKENNUSLUPA LIIKESÄÄNTÖN KÄYTTÖ	RAKENNUS LIIKESÄÄNTÖN KÄYTTÖ	RAKENNUS LIIKESÄÄNTÖN KÄYTTÖ	RAKENNUS LIIKESÄÄNTÖN KÄYTTÖ	RAKENNUS LIIKESÄÄNTÖN KÄYTTÖ
KULTALANLEIRIKESKUS KULTALANTIE 125 PIEHINKI 92220	RAKENNUS LIIKESÄÄNTÖN KÄYTTÖ	RAKENNUS LIIKESÄÄNTÖN KÄYTTÖ	RAKENNUS LIIKESÄÄNTÖN KÄYTTÖ	RAKENNUS LIIKESÄÄNTÖN KÄYTTÖ	RAKENNUS LIIKESÄÄNTÖN KÄYTTÖ
SUUNNITTELIJA TMO PIRTAJA	SUUNNITTELU ALA RAK	TYÖN NUMERO	PIRT. NUMERO		
PIRT.	SUUNN.	HYV.	PIRT.	25112025	25112025



Kultalan leirikeskus





**purettavat  
talousrakennukset 142 m<sup>2</sup>**

**678-411-6-62  
tontin p-a 27700 m<sup>2</sup>  
rak.oikeus 2770 m<sup>2</sup>**

**Uusi leirikeskus 1100 m<sup>2</sup>**

**678-411-6-74  
tontin p-a 6649 m<sup>2</sup>  
rak.oikeus 665 m<sup>2</sup>**

**purettava leirikeskus 881 m<sup>2</sup>**

