



Pohjakartta täyttää Alueidenkäyttölain 54 a §:n asettamat vaatimukset.
 Tasokoordinaalisto ETRS-GK24
 Korkeusjärjestelmä N2000
 2025
 Mikko Moilanen
 Kaupungingeodeetti

RAAHEN KAUPUNKI

Akm 234: VARVIN ITÄOSA ASEMAKAAVAMUUTOS

Asemakaavan muutos koskee:
 Raahen kaupungin Varvin 38. kaupunginosan kiinteistöä 678-38-3817-1 ja osaa kiinteistöstä 678-38-9903.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat:
 Raahen kaupungin Varvin 38. kaupunginosan korttelit 3852-3858 sekä niihin liittyvät virkistys- ja katualueet.

Tonttijaolla muodostuvat 38. kaupunginosan (Varvi) korttelin 3852 tontit 1 korttelin 3853 tontit 1 korttelin 3854 tontit 1-3 korttelin 3855 tontit 1-6 korttelin 3856 tontit 1-5 korttelin 3857 tontit 1-5 korttelin 3858 tontit 1-9

Asemakaavan muutoksella poistuu:
 Raahen kaupungin 38. kaupunginosan (Varvi) korttelin 3817 tontti 1 sekä osittain Välikylän laitumen lähivirkistysaluetta.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIJAKO

- AP-7** Asuinpientalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa erillisiä pientaloja, kytkettyjä pientaloja ja rivitaloja. Korttelialue on toteutettava yhtenäisen korttelisuunnitelman mukaan.
- AO** Erillispientalojen korttelialue.
- VL** Lähivirkistysalue.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**
- +** Kaupunginosan raja.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Ohjeellinen osa-alueen raja.
- Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
- 38** Kaupunginosan numero.
- VAR** Kaupunginosan nimi.
- 3858** Korttelin numero.
- KRYSSIKATU** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 200+at50** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Lukuparin ensimmäinen luku osoittaa asuinrakennusta varten varatun rakennusoikeuden ja jälkimmäinen luku osoittaa rakennusoikeuden, joka tämän lisäksi enintään on oikeus käyttää autonsäilytystiloja tai talousrakennuksia varten.
- II** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- II** Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
- Rakennusala.
- Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
- 30 dBA** Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA.
- Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- vu-1** Ohjeellinen leikki- tai kuntoilupaikan sijainti.

- le** Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
- Istutettava alueen osa.
- ○ ○ ○** Säilytettävä/istutettava puurivi.
- Katu.
- PP** Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
- Ohjeellinen ulkoilureitti.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISET MÄÄRÄYKSET ASEMAKAAVA-ALUEELLA

Pysäköinti
 AO-alueilla autopaiikkoja on varattava 2 autopaiikka/asunto.
 AP-alueilla autopaiikkojen määrä on 1ap/80 kerrosalaneliometriä tai vähintään 1 autopaiikka/asunto.
 Pyöräpaiikkoja tulee olla 1 polkupyöräpaiikka/ 40 kerrosalaneliometriä.

Rakentamistapaohje
 Ensijaisena kattomuotona alueella tulee käyttää satulakattoa. Osassa kortteleissa harjansuuntaa osoittava viiva on merkitty asemakaavaan. Katto voi olla epäsymmetrinen.
 Rakennusten katemateriaalin väri tulee olla musta tai tumman harmaa.

Rakennusten julkisivuverhouksena tulee käyttää yhtenäistä laudoitusta, rappausta tai poltettua tiiltä. Rakennusten pääjulkisivuväri ei saa olla musta, harmaa, valkoinen tai punainen. Värien sävyjen tulee olla murrettuja.

Pyöröhirsi ei saa olla julkisivussa näkyvänä materiaalina eikä hirsirunkoisen rakennuksen nurkkasalvos saa olla niin kutsuttu pitkänurkka vaan on käytettävä nurkan tasalle päättyvää salvosta.

Tontin liittyminen ympäristöön
 Tontin liittyminen ympäristöönsä on oltava luonteva. Olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon.

Tontit saa rajata kaupunkikuvallisesti korkeatasoisella, enintään 120 cm korkealla pensasaidalla.

Rakentamisen vaikutukset ympäristöön
 Rakennusten alimpien kosteudelle alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään tasolla +2,60 metriä (N2000). Asuinrakennusten suositeltava alin lattiataso on vähintään tasolla +3,00 metriä.

Kellarien rakentaminen on kielletty.

Työmaatoimintoja ei saa sijoittaa viheralueelle. Tontti tulee aidata asemakaavassa osoitettua viheraluetta vastaan työmaan ajaksi.

Virkistysalueiden maaperä on hoidettava luonnontilaisena. Rakentamisaikana mahdollisesti rikkoutuneet kohdat tulee palauttaa luonnontilaiseen asuun.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesien hallintamenetelmistä. Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttävä viranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaista hulevesien hallintaa.

Raideliikenteen aiheuttama tärinä tulee huomioida asuinrakennusten suunnittelussa, mikäli rakennukset sijoittuvat alle 75 metrin etäisyydelle lähimmästä junaraihteesta. Tärinän selvittämiseksi tärinän vaikutusalueella suositellaan tarkentavia värähtelymittauksia.

Raideliikenteen aiheuttama runkomelu tulee huomioida asuinrakennusten suunnittelussa, mikäli rakennukset sijoittuvat alle 90 metrin etäisyydelle lähimmästä junaraihteesta.

Alueen nimi ja suunnitelma		Mittakaava	
VARVIN ITÄOSA ASEMAKAAVAMUUTOS LUONNOS		1:2000	
Kaavan numero		Suunnittelija	
Akm 243		Arkkittehti Emma Sutinen	
Kehittämislautakunta	Kaupunginhallitus	Kaupunginvaltuusto	Allekirjoitus
x.x.2025			Kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo
Kaava läimvoimainen		Kaava voimaantulo	
KAAVOITUS		Rantakatu 8 C3 krs. 92100 Raah	PL 62 92101 Raah
		Puh. vaihde +358 8 439 3111	www.raahe.fi