

Viite: Pyydetty kaavallinen lausunto (LP-678-2025-00122)

Kaavallinen lausunto liitteineen

Raahen kaupungin rakennusvalvonta on pyytänyt Kaavoituksen lausuntoa koskien haettua poikkeamista kiinteistöllä 678-2-6-31, katuosoitteessa Kauppakatu 16, 92100 Raahe. Hankkeessa haetaan poikkeamislupaa vanhan rakennuksen purkamiseen sekä uuden rakentamiseen. Alueella on voimassa rakentamis- ja toimenpidekielto.

Hankkeen tiedot:

Hankkeen tarkoituksena on purkaa nykyinen huonokuntoinen rintamamiestyyppinen rakennus ja rakentaa uusi rakennus purettavan tilalle.

”Purettavassa muha-eristeisessä asunnossa on ollut laaja-alainen kosteusvaurio ylä- ja ylävälipohjassa, joka on peitelty kattoremontin yhteydessä. Asuntoon on tehty rakennusteknisesti väärin ulkopuolinen lisälämmöneristys mineraalivillalla 80-luvun lopulla. Lisäksi rakennuksessa on voimakas hajuhaitta, joka tarttuu kaikkeen mitä rakennuksessa säilytetään (kylästysaine Ky-5??). Edellä mainittujen asioiden vuoksi rakennuksen korjaus ei ole teknisesti eikä taloudellisesti kannattavaa, koska sen laajuutta, korjausaikaa ja korjaustulosta ei voida luotettavasti arvioida.”

Hankkeessa on tarkoitus rakentaa purettavan rakennuksen tilalle hieman pienempi kaksikerroksinen rakennus, autosuoja-varastorakennus sekä mahdollisesti sauna. Uudet rakennukset sovitetaan Vanhaan kaupunkiin. Olemassa olevat tekniikan liittymät hyödynnetään ja alue on tarkoitus liittää hulevesiverkostoon.

Poikkeamisluvan jälkeen on tarkoitus hakea purku- ja rakentamislupaa.

Hankkeen poikkeamiset perusteluineen:

”Vanha Raahe on asetettu ehdolliseen rakennuskieltoon ja alueelle tehtävistä muutoksista on ensin haettava poikkeamislupa.”

Kaavalliset perustiedot:

Valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö, VARK, RKY ja maakunta-kaava:

Kohde kuuluu valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön *Raahen Pekkatori ja ruutukaava-alueen puutalokorttelit* (RKY 2009). Kulttuuriympäristöaluetta 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 virkistyskehtämisen kohdealue (mv-6, *Meri-Raah*), joka on ympäristöarvojen, matkailun ja virkistyskehtämisen kannalta valtakunnallisesti ja kansainvälisesti merkittävä aluekokonaisuus.

Museovirasto on laatinut valtakunnallisesti merkittävien arkeologisten kohteiden inventoinnin (VARK), johon myös Vanha Raah kuuluu. VARK-alueella maankäyttö-suunnitelmien edellyttämille esiselvityksille saattaa olla tarve asettaa muita monipuolisempia ja teknisesti vaativampia tavoitteita.

Yleiskaava:

Alueella on voimassa *Raah 2030, Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava* (KV 11.4.2007 § 20), jossa kohde on merkitty merkinnällä *AP/s*.

AP: Pientalovaltainen asuinalue. Alue varataan pääasiassa pientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille sekä pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi 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 merkinnän *Valtakunnallisesti arvokas alue (1) Vanhan Raahen ruutukaava-alue* alueella. Alueelle ja sen lähiympäristöön rakennettaessa tai niitä muulla tavoin muuttaessa tulee varmistaa, että alueen erityispiirteet säilyvät. Alueella sijaitsevat kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennuskohteet selvitetään asemakaavoituksen yhteydessä. Alueen rakennusperintöä vaalitaan pitämällä se tarkoituksen mukaisessa käytössä.

Kohde on merkitty merkinnällä *ka: Kaupunkiarkeologisesti merkittävä alue*. Alueella sijaitsee muinaismuistolain rauhoittamia kaupunkiarkeologisia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Maankäyttösuunnitelmista ja rakennushankkeista on neuvoteltava museoviranomaisten kanssa.

Kohde sijaitsee merkinnän *lk: Raahen laatukäytävä* välittömässä läheisyydessä. 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 Raahen alueella kulttuuriympäristöarvojen säilyminen on laatukäytävän keskeinen arvo.

Asemakaava:

Alueella on käynnissä asemakaavamuutos.

Alueella on tällä hetkellä voimassa *Akm-109: 2. kaupunginosan korttelin 6 tontteja 14, 15, 16 ja 17 koskeva asemakaavan muutos (Lh. vahv. 16.9.1988)*, jossa kohde on merkitty merkinnällä *AP-1: Asuinpientalojen korttelialue, jolle voidaan sijoittaa liike-, myymälä-, ja verstastiloja. Tontille sallitusta kokonaiskerroslasta saa enintään 1/3 käyttää liike- ja työhuonetarkoituksiin. Tonteille saa sijoittaa vain sellaisia toimintoja, jotka eivät melun, hajun, liikenteen tms. rakia häiritse asumista.*

Kohteelle on merkitty tontille rakennettavaksi sallituksi enimmäiskerrosluksi 230 neliömetriä. Päärakennus sijaitsee tontin kaakkoisosassa ja on merkitty rakennusala osoittavalla viivalla. Rakennukselle on merkitty harjasuuntaa osoittava viiva ja sen suurin sallittu kerrosluku on II. Tontin lounaisosaan on merkitty ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa I-kerroksisen talousrakennuksen. Talousrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on I.

Asemakaavan erityisiä määräyksiä:

- 1§ Jokaisen asemakaava-alueella olevan rakennuksen tai sen osan purkamisesta on tehtävä rakennuslautakunnalle kirjallinen ilmoitus. Purkamiseen ei saa ryhtyä ennen kuin kuusi (6) kuukautta on kulunut ilmoituksen jättämisestä, ellei rakennuslautakunta suostu toimenpiteeseen tätä ennen. Rakennuslautakunnan on toimitettava jäljennös ilmoituksesta viipymättä museovirastolle ja kaupungille
- 2§ Rakennuslautakunnan harkitessa hakemusta, joka koskee 1) rakennuksen tai sen osan purkamista -- tulee erityistä huomiota kiinnittää siihen, että hanke soveltuu katu-, kortteli- ja pihakokonaisuuteen silmällä pitäen täl-

löin myös sitä, ettei kaupunginosan tai sen eri osa-alueiden historiallista omaleimaisuutta tai kaupunkikuvaa turmella.

- 4§ Uudisrakennuksen sopeutumiseen kaupunkikuvaan ja kortteliin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennuslu-pahakemukseen on rakennussetuksen 53§:n 2 momen-tissa säädettyjen seikkojen selvittämiseksi liitettävä raken-nuspiirustuksen lisäksi:
 - 1) suunnitelma tontin rakentamisesta mittakaavaan 1:200-1:500, jossa on selvitettävä rakennusten ulottuvuudet, materiaali, käyttötarkoitus, suunnitellut muutokset histori-allisissa tai muutoin arvokkaissa rakennuksissa, tontin liit-tyminen 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 istu-tukset
 - 2) katujulkisivupiirustuksia sekä piirustuksia tontilla ole-vista rakennuksista ja viereisten tonttien leikkaus- ja julki-sivupiirustuksiasen mukaan kuin rakennusluvan käsittely vaatii. Mitä edellä on määrätty, on soveltuvin osin voimassa myös ha-kemukseen, joka koskee julkisivun, sen värin tai vuorauk-sen muuttamista.
- 5§ -- Kuisteja, sisäänkäyntikatoksia tai vastaavia saa raken-taa rakennusalan ulkopuolelle.
- 7§ 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 ominais-luonteeseen. Rakennettaessa uudis- tai lisärakennuksia tai -siipiä tulee käyttää tontin tai alueen yleistä kattokalte-vuutta ja -muotoa.

Kattokaltevyyden tulee olla 1:2,5...1:1.5 ellei ole erityistä syytä poiketa tästä. --

-- Rakennuksen tai yhteen rakennettujen rakennusten enimmäispituus ei saa ylittää yleensä 30 metriä.
- 8§ tontit on aidattava yleisiä alueita vastaan yhtenäisellä ympäristöön sopivalla tiiviillä lauta-aidalla, jonka keskikor-keus on 180cm ellei ole erityistä syytä poiketa tästä. Ai-dassa olevat kulkuaukot on yleensä varustettava umpinai-sella puurakenteisella portilla.
- 9§ Tontin uudis- tai lisärakennustoimenpiteen yhteydessä tulee tontinomistajan osoittaa tontiltaan autopaikkoja

- yhden autopaikan kutakin 150 asuinkerrosalan neliömetriä kohti, autopaikkoja ei kuitenkaan tarvitse osoittaa enempää kuin yksi autopaikka kutakin asuntoa kohti
 - yhden autopaikan 150 liike-, myymälä- ja verstastilojen kerrosalaneliömetriä kohti
- Olemassa olevassa ennen 31.1.1967 rakennusluvan saaneessa rakennuksessa saadaan suorittaa korjaaminen uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä, mitä edellä on määrätty tontin autopaikkojen määrästä.

Asemakaavamuutoksen luonnoksessa ei ole osoitettu muutosta rakennusoikeuteen tai rakennusalueen rajaan. Asemakaavaluonnoksessa tontti on merkitty merkinnällä *AP-1: Asuinpientalojen korttelialue*. Alueelle voidaan rakentaa erillisiä pientaloja, rivitaloja sekä kytkettyjä pientaloja asumistarkoituksiin. Uudisrakentamisen tulee edistää vanhan katutilan säilyttämistä ja perinteisen pihapiirin syntymistä sekä soveltua vanhan kaupungin mittakaavaan. Alueelle voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoituksen lisäksi työ- liike-, versta- ja varastotiloja korkeintaan 30 % tontille osoitetusta kokonaiskerrosalasta. Tontille saa sijoittaa vain sellaisia toimintoja, jotka eivät melun, hajun, liikenteen tai muun naapurussuhdelaisissa (26/1920) kuvatun haitan takia häiritse asumista.

Asemakaavamuutosta varten laadittiin korttelikohtainen inventointi, jossa kohteen korttelista todetaan: *Korttelin keskiosaan sijoittuu jonkin verran uudisrakentamista, joka rikkoo korttelin perinteistä rakennetta mutta ei näy häiritsevästi kaduille. Korttelin pihapiirit ja niiden rakennuskanta ovat kokonaisuudessaan muutosherkkiä niin rakentamisen mitta-kaavan kuin yksityiskohteinkin suhteen.*

Alueella on voimassa rakennuskielto

Vanhan kaupungin alueelle asetettua rakennuskieltoa vireillä olevan asemakaavoituksen mahdollistamiseksi on jatkettu KH 2.12.2024 § 315 päätöksellä (kuulutettu 7.1.2025). Päätöksen mukaisesti ehdollisella rakennuskiellolla tulee kieltää AKL 53 §:n nojalla purkaminen ja muu rakentaminen paitsi olemassa olevan rakennuksen säilymiselle välttämätön vähäinen kunnostaminen ja korjausrakentaminen sekä olemassa olevan rakennuksen ylläpitämiseksi välttämättömät huoltotoimet ja korjausrakentaminen. Erityisestä syystä RaKL 57 §:n mukaisesti hyväksyttäviin maankäytöllisin perustein voidaan lupa rakentamiselle tai toimenpiteelle hyväksyä poikkeamisenettelynä ehdollisen rakennuskiellon estämättä.

RaKL 57 §:n mukaan poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se: 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle; 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koske-

vien tavoitteiden saavuttamista; tai 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Muut tiedot:

Naapurien kuuleminen:

Naapurit on kuultu. Naapuri oli jättänyt huomautuksen hankkeesta.

Muut lausunnot

Pohjois-Pohjanmaan museo, Oulun museo- ja tiedekeskus on antanut kohteesta lausunnon 21.5.2025.

Raahen kaavoituksen lausunto

Raahen kaupungin rakennusvalvonta on pyytänyt Kaavoituksen lausuntoa koskien haettua poikkeamista kiinteistöllä 678-2-6-31, katuosoitteessa Kauppakatu 16, 92100 Raahе. Hankkeessa haetaan poikkeamista rakennuksen purkamista ja uudisrakentamista varten. Vanhassa kaupungissa on voimassa rakentamis- ja toimenpidekielto, minkä takia poikkeamislupaa hankkeeseen tulee hakea. Vanhassa kaupungissa on käynnissä asemakaavamuutos.

Kiinteistö sijaitsee valtakunnallisesti merkittävällä rakennetun kulttuuriympäristön alueella (RKY 2009, Raahen Pekkatorin ja ruutukaava-alueen puutalokorttelit) sekä muinaismuistolain (295/1963) suojelemalla Raahen kaupunkiarkeologisella alueella (Raahen vanha asemakaava-alue, muinaisjäännösrekisterin kohdetunnus 1000007480). Raahen vanha asemakaava-alue on myös valittu Museoviraston laatimassa VARK-hankkeessa valtakunnallisesti merkittäväksi arkeologiseksi kohteeksi (Raahen vanha asemakaava-alue, mv-id 100944).

Museon lausunnossa todetaan arkeologisesta kulttuuriperinnöstä seuraavaa: *Tontti kuuluu Museoviraston vuonna 2001 tekemän Raahen kaupunkiarkeologisen inventointiraportin mukaan luokkaan 2, eli alue on todennäköisesti säilynyttä tai vain osittain tuhoutunutta kaupunkiarkeologista aluetta, joka on tutkimuksellisesti mielenkiintoista ja suojelullisesti arvokasta aluetta. Toisen luokan alueilla maaperään kajoaminen voidaan tehdä joko arkeologin valvonnassa tai sitten alueella on suoritettava koe-tutkimuksia. Tarvittavat toimenpiteet arvioidaan tapauskohtaisesti.* Museon mukaan tontilla tulee tehdä koekaivaukset, joissa selvitetään, sijaitseeko suunnitelluilla rakennuspaikoilla arkeologisia kulttuurikerroksia ja rakenteita.

Hankkeessa on tarkoitus purkaa vanha rintamamiestyyppinen asuintalo ja rakentaa sen tilalle noin 135m² käsittävä kaksikerroksinen omakotitalo. Purettavaa rakennusta ei ole suojeltu asemakaavassa. Rakennuksen yläpohjassa on ollut laaja-alainen kosteusvaurio, jota on myöhemmällä

remontilla peitelty, ja siihen on asennettu ulkopuolinen lisälämmöneristys. Ulkopuolinen lisälämmöneristys on tehty rakennusteknisesti väärin. Rakennuksen korjaus ei hakijan mukaan ole teknisesti eikä taloudellisesti kannattavaa, koska sen laajuutta, korjausaikaa ja korjaustulosta ei voida luotettavasti arvioida. Tilalle rakennettavat rakennukset sovitetaan Vanhan kaupungin ympäristöön. Rakennuksen purkamisesta ei saa aiheutua sopimatonta haittaa naapurikiinteistöille.

Purkaminen on Vanhassa kaupungissa huolestuttava toimenpide, sillä vaikutukset historiallisten rakennusten määrään ja alueen rakennussuojelullisiin arvoihin on huomioitava. Hankkeen kohteena oleva rakennus ei ole asemakaavassa suojeltu, mutta Vanhan kaupungin arvot säilyvät vain kokonaisuudesta huolehtimalla ja sitä vaalimalla. Uudisrakennusten soveltamiseen tulee Vanhassa kaupungissa kiinnittää erityistä huomiota.

Purettavista rakennuksista Vanhassa kaupungissa on hyvä laatia *rakennushistoriaselvitys* (RHS) tai RHS:ää kevyempi *rakennuksen ominaispiirteiden selvitys* (ROS). RHS-selvitys antaa ja säilöo tietoa rakennuksen ja kiinteistön historiasta, muutosvaiheista, alkuperäisestä käyttötarkoituksesta ja -asusta sekä nykytilasta. Siitä käy ilmi kiinteistön historiaa ja muutosvaiheita sekä talousrakennuksen oletettu rakentamis- sekä muutosajan kohdat ja -vaiheet. Jos kohteella ei etukäteen arvioida olevan merkittäviä arvoja tai asemaa kaupunkikuvassa, voi arvojen selvittämiseksi riittää ROS. Kauppakatu 16 rakennusta ei ole suojeltu, joten *rakennuksen ominaispiirteiden selvitys* (ROS) selvittäisi riittävässä määrin sen arvoja ja muutoksia. ROS-selvitys keskittyy rakennuskannan tietojen ja nykytilan tallentamiseen sekä ominaisuuksien yleispiirteiseen selvittämiseen ja se toteutetaan valokuvin ja tekstein. Mikäli ominaispiirteiden selvityksen yhteydessä arvoja löytyy, voi olla tarpeen tehdä myös RHS.

Jatkosuunnittelu

Jatkosuunnittelussa tulee noudattaa asemakaavaa. Uudisrakennuksen tulee lähtökohdiltaan vastata poikkeamisen kohteena olevaa tilannetta. Rakennuksen sijainti tulee osoittaa asemakaavan mukaisesti. Tontti on melko pieni, samoin sitä ympäröivät tontit ovat pieniä ja kapeita. Etäisyyttä tontin länsi-, pohjois- ja itäreunoista tulee olla vähintään neljä metriä, jotta rakennuksen sijainti ei vaikeuta naapuritonttien käyttöä tai varjosta niitä. Tämänhetkessä asemapiirustuksessa etäisyys reunaan on vain 2,5m ja uudisrakennus ylittää asemakaavassa merkityn rakennusalueen rajan itäreunastaan. Eteläreunassa asemakaavaan merkitty rakennusalueen raja on noin 2,5m etäisyydellä tontin rajasta.

Myös saunavarauksen tulee olla riittävän kaukana (4 m) tontin reunoista. Palomuuereista tulee huolehtia, mikäli rakennusten etäisyys toisistaan on alle kahdeksan metriä.

Asemakaavassa määrätään, että *"Kaikessa rakentamisessa on käytettävä sellaista rakennus-, väri- ja kattamisaineita, jotka soveltuvat kaupunkikuvaan ja rakennuksen ominaisluonteeseen."* Suunnitelmassa uudisrakennuksen julkisivuissa on moka värinen vaakalauta sekä mustat kattopellit. Otsa- ja pielilaudat, pilarit, kaiteet, ikkunat ja ovet ovat valkoisia. Vanhassa kaupungissa värit ovat tyypillisesti puhtaita ja kirkkaita eivätkä murrettuja (mokka), mutta väri tulee tarkastella ympäristössään kaupunkikuvaan soveltuvaksi. Rakentamisluvan yhteydessä suunnitelmiin tulee lisätä väri/värikoodi, jotta tämä voidaan tarkistaa. Vaakalautoitus ja musta peltikatto ovat Vanhaan kaupunkiin sopivia julkisivumateriaaleja.

Julkisivupiirustuksissa uudisrakennus on massaltaan korkea ja neliskulmainen, "laatikkomainen". Uudisrakennuksen korkeus on 8200 mm ja leveysmitat 8600x8200 mm. Vanhan kaupungin rakennuskanta on tyypillisesti pitkänmallista ja kapeahkoa, jolloin rakennuksen leveys kasvaa samalla, kun harjakorkeus kasvaa. Vanhoissa puutaloissa räystäskorkeuden ja talon leveyden suhde on noin puolet tai 2:3. Massaltaan ympäristöön voisi paremmin sopia 1,5 kerroksinen rakennus, jolloin mittasuhteet voisi olla helpompi toteuttaa Vanhaan kaupunkiin paremmin soveltuen.

Asemakaavassa määrätään, että *"Kattokaltevuuden tulee olla 1:2,5....1:1,5 ellei ole varsinaista syytä poiketa tästä."* Julkisivupiirroksessa ei ole esitetty kattokaltevuutta. Sen tulee kuitenkin olla asemakaavan mukainen, välillä 1:2,5....1:1,5 ja se tulee esittää suunnitelmissa rakentamisluvan yhteydessä.

Vanhassa kaupungissa ikkunajako on tyypillisesti melko symmetrinen ja hillitty. Suunnitelmissa ikkunat naapurien suuntaan ovat maltilliset ja sisäpihalla ikkunajako on vapaampi. Suuret ikkunat eivät ole tyypillisiä Vanhassa kaupungissa. Kyseessä ei kuitenkaan ole katujulkisivu tai vanha rakennus, vaan sisäpiha ja uudisrakennus. Silti, ikkunajakoa/julkisivuaukosta uudelleentarkastelemalla rakennus voidaan sovittaa Vanhaan kaupunkiin herkkään kulttuuriympäristöön paremmin.

Piha-alueilla kulkureittien pintamateriaalina tulee käyttää vanhaan puukaupunkiympäristöön soveltuvia materiaaleja. Katualueelle näkyvillä pihojen osilla ei sallita betonikiveyksiä tai asfaltointia. Hanke täyttää asemakaavan osoittaman autopaikkavaatimuksen.

Poikkeamisen edellytyksenä on, ettei hanke aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle vaikeutta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, vaikeutta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. (RaKL 57§)

Poikkeaminen voidaan myöntää seuraavin ehdoin:

1. Purettavasta rakennuksesta laaditaan ROS.
2. Alueella toteutetaan Museon edellyttämät kaivaukset Museon ohjeistuksen mukaisesti.
3. Piirustuksiin päivitetään puuttuvat merkinnät (väri, kattokaltevuus) rakentamislupavaiheeseen.
4. Kattokulma tarkistetaan asemakaavan mukaiseksi.
5. Ikkunajakoa/julkisivujen aukotusta tulee tarkastella uudelleen niin, että se sopeutuu paremmin muutosherkkään kulttuuriympäristöön.
6. Uudisrakennus ja sauna sijaitsevat vähintään neljän metrin päässä tontin rajoista tai asemakaavassa osoitetulla rakennusalueella. Rakennuksissa vaaditaan palonsuojarakenteet, mikäli ne sijaitsevat alle kahdeksan metrin päässä muista rakennuksista.
7. Piha-alueilla kulkureittien pintamateriaalina tulee käyttää vanhaan puukaupunkiympäristöön soveltuvia materiaaleja. Katualueelle näkyvillä pihojen osilla ei sallita betonikiveyksiä tai asfaltointia.

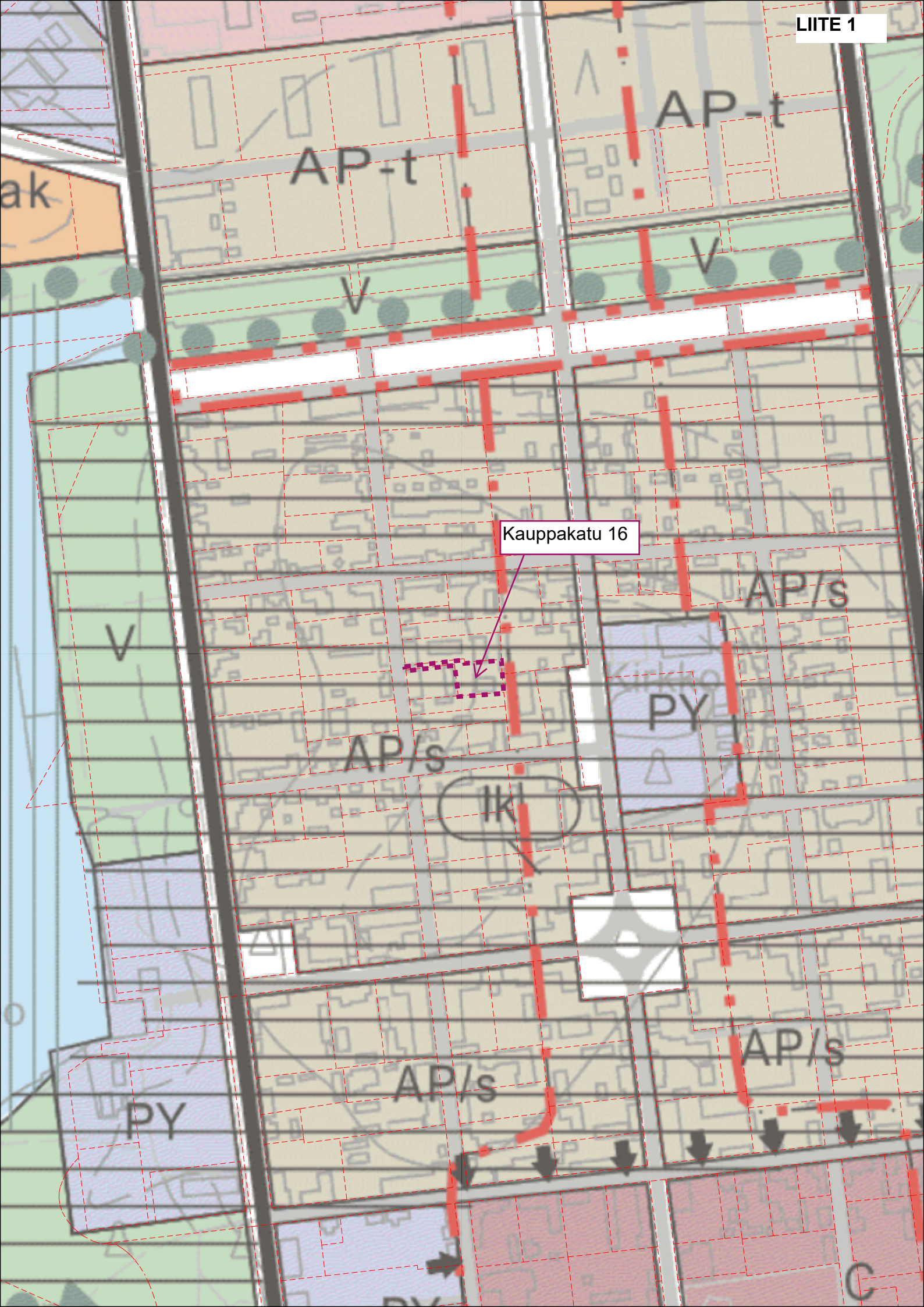
Kaavoitus varaa mahdollisuuden lausua hankkeesta rakentamislupavaiheessa.

RAAHEN KAUPUNKI,
Kaavoitus

Arkkitehti
Emma Sutinen

Liitteet

- Liite 1: Ote keskeisten taajama-alueiden oyk, kartta 1 merkintöineen
 Liite 2: Liite 2: Ote keskeisten taajama-alueiden oyk, kartta 2 merkintöineen
 Liite 3: Ote asemakaavasta Akm 109
 Liite 4: Asemapiirustus
 Liite 5: Julkisivupiirustukset
 Liite 6: Ilmakuva



Kauppakatu 16

RAAHE 2030

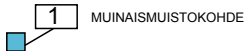
KESKEISTEN TAAJAMA-ALUEIDEN OSAYLEISKAAVA

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.

KOHDEMERKINNÄT:



Kiinteä muinaisjäännos, joka on rauhoitettu muinaismuistolain nojalla. Alueen maankäytöstä on neuvoteltava museoviranomaisten kanssa.

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

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



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" inventointiraportissa 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 Kirkkokellant, Kirkkopuisto (9)
- 2.9 "Jaakopin lähde", Reiponkadun Katinhännässä (10)
- 2.10 Raahen museo, Rantatori (vk) (11)
- 2.11 Ruiskuhuone ja museon varasto (12)
- 2.12 Raathuone (vk) (14)
- 2.13 Entinen Lybeckerin kotiteollisuuskoulu, Reiponkatu 35 (15)
- 2.15 Rouvasväen lastenkoti, Palokunnank. 23 (17)
- 2.16 Härkätori, Sovionkatu-Laivurinkatu (18)
- 2.17 Entinen Yhdyspankin toimitalo, Koulukatu 17, Kirkkokatu 20 (19)
- 2.18 Pelastusarmeijan talo, Koulukatu 13, (20)
- 2.19 Jugend-talo, k 57/1 (21)
- 2.20 Keskuskoulu, Lukiokatu 1 (22)
- 2.21 Raahen rautatieasema (vk) (23)
- 2.22 Raahen Porvari- ja Kauppakoulu, Merikatu 2, Fellmanin puistokatu 1 (24)
- 2.23 Asuintalo, Merikatu 6 (25)
- 2.24 Kruunumakasiini, Merikatu 10 (26)
- 2.25 Raahen musiikkiopiston musiikkileikkikoulu, Merikatu 18 (27)
- 2.26 Ruona Oyn rakennukset ja puisto (28)
- 2.27 Gellmanin sairaala (29)
- 2.28 Entinen seminaari, Rantakatu 7 (vk) (30)
- 2.29 Kylmäniemen kalaranta (35)
- 2.30 Öömin sotilastorppa, Junnilanmäki (vk) (37)
- 2.31 Fredrik Gabriel Hedbergin syntymäkoti, Junnilanmäki (38)
- 2.32 Renkaan talo, Luotsinkatu 2 (39)
- 2.34 Entinen Ratavartijan 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 Raahela

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

YLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

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

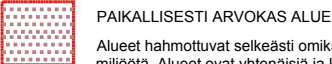
KULTTUURIHISTORIAALISESTI ARVOKKAIDEN ALUEIDEN MERKINNÄT:

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.



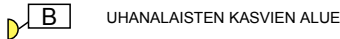
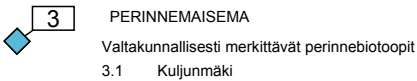
Suluissa oleva numero viittaa Museoviraston/Ympäristöministeriön julkaisuun "Rakennettu kulttuuriympäristö, valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt" .

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



Alueet hahmottavat selkeästi omiksi kokonaisuuksikseen ja muodostavat omaleimaista miljöötä. Alueet ovat yhtenäisiä ja kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan kiistattomia. Alueiden sisältämät arvot ovat historiallinen kerroksisuus, alkuperäisyys, edustavuus, tyypillisyyys, harvinaisuus, erikoisuus, symboliarvo, yhtenäisyys tai intensiteetti.

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



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

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

KULTTUURIHISTORIAALISESTI 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.



Alueella sijaitsee muinaismuistolain rauhoittamia kaupunkiarkeologisia kiinteitä muinaisjäänöksiä. Maankäyttösuunnitelmista ja rakennushankkeista on neuvoteltava museoviranomaisten kanssa.



Alueen maankäytöstä on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

Oikaisuluonteiset korjaukset 21.2.2007

Pohjakartta © Maanmittauslaitos 2005, PPOH/9/05

TEKNINEN KESKUS				
RAAHEN KAUPUNKI				
Alueen nimi ja suunnitelma			Mittakaava	
RAAHE 2030			1:10000	
Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava				
2. Luonnon ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat kohteet			Päiväys 10.11.2006	
Kaavan numero	Arkistot.	CADtunnus	Suunnittelija	Piirtäjä
			ESKO PUIJOLA, arkkitehti	Eija Saari /AMu
Maankayton 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

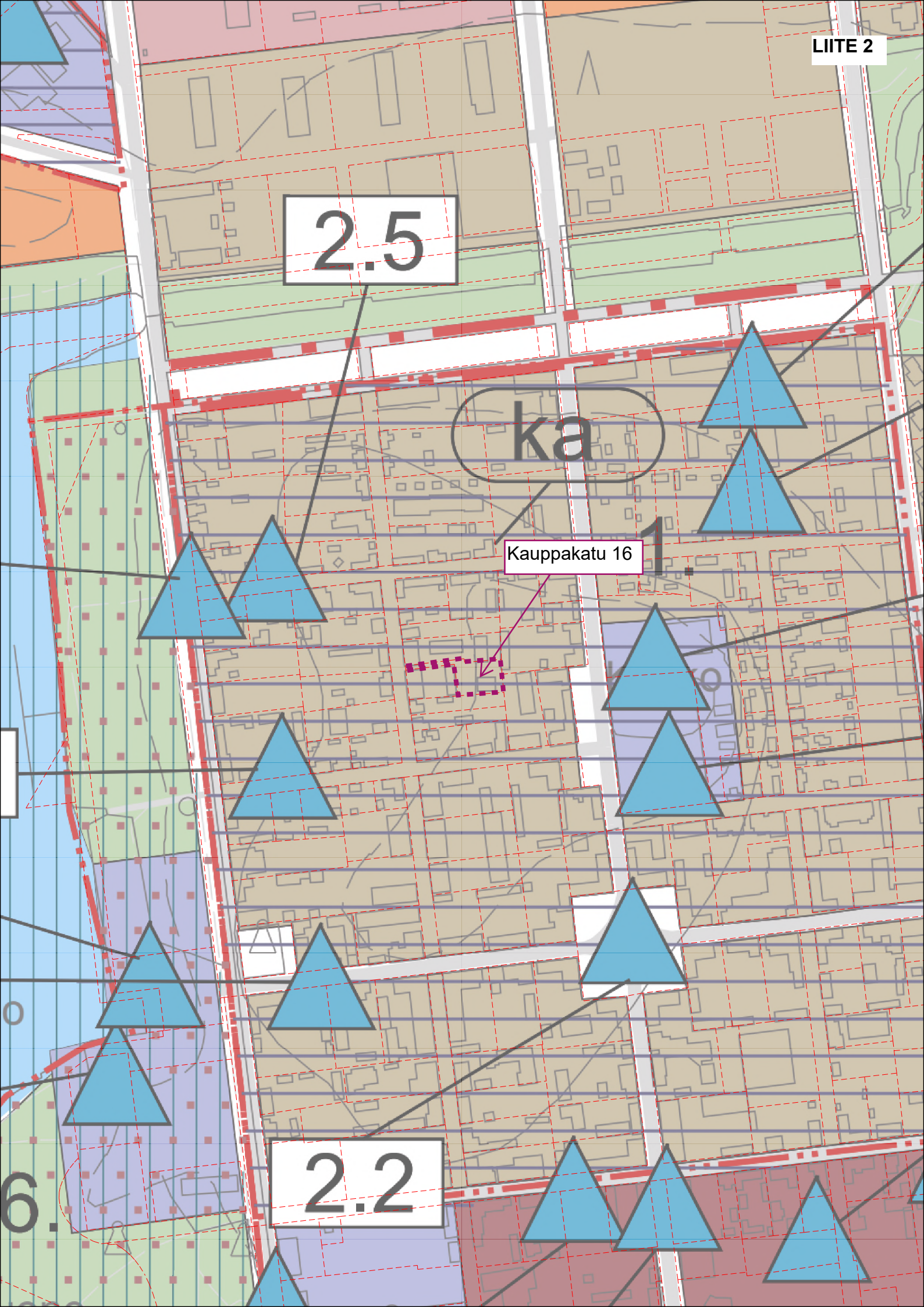
2.5

ka

Kauppakatu 16

2.2

6.



YLEISKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

1. ALUEIDEN KÄYTTÖTARKOITUKSET

AK	KERROSTALOVALTAINEN ASUNTOALUE. Alue varataan pääasiassa asuinkerrostaloille. Alueelle sa sijoittaa myös asuinpientaloja 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. Lisarakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista.
AP-t	TIIVIS PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE. Alue varataan pääasiassa asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille sekä kerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Asemakaavoituksella tulee edistää matalaa kaupunkimaista rakentamista sekä laadukaasta asuinympäristöä. Lisarakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista.
C	KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE, PÄÄKESKUS. Alue varataan Raahan kaupunkiseutua ja sen vaikutusaluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille ja hallinnolle, keskustaan soveltuvalle asumiselle ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustatoimintojen 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 ympäristöönsä 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 haittaa. 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 terminaalitylöja.
TT	YMPÄRISTÖVAIKUTUSILTAAN 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 haittaa.
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 terminaalitylöja.
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 sallittu virkistys- ja ulkoilukäyttöä palveleva rakentaminen siten, että luonto- ja maisema-arvot säilyvät. Maisemaa muuttavaan toimenpiteeseen on saatava MRL 128 §:n mukainen maisematyöluupa.
VU	URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE. Alue varataan urheilukeskuksille ja erityisliikuntapaikoille. Alueelle on sallittu 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 laitoksille 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, Kuljunmäen ketoalue. Alueella saa suorittaa toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen perinnemaiseman suojeluarvon säilyttämiseksi tai palauttamiseksi.
M	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE. Alue on varattu maa- ja metsätalouskäyttöön. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen.
MP	PUUTARHA- JA KASVIHUONEALUE. Alue varataan ammatillaiseen 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 OHJAAVIA TARVETTA. 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 metsätaluden harjoittamiseen. Alueella on maisema- tai muita ympäristöarvoja, jotka tulee säilyttää. Avohakkuu tai muu alueen maisemakuvaan merkittävästi vaikuttavat toimenpiteet edellyttävät maisematyöluupaa (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 KÄYTÖN JÄRJESTÄMISEKSI.

2. KOHDE- JA VIVAMERKINNÄT

	VALTAKUNNALLISESTI TAI PAIKALLISESTI ARVOKAS ALUE.
	ALUE, JOLLA ON SÄILYTETTÄVIÄ YMPÄRISTÖARVOJA. Alue pidetään maisemalliset ja luontoarvot turvaavassa käytössä. Aluetta muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä.
	Teollisuuden vedenhankinta-alue.
	RAAHEN LAATUKÄYTTÄVÄ. Laatukäytävävyöhyke sisältää monipuolisia palveluja ja keskusta-asumista. Vyöhykkeestä muotoutuu kaupunkikeskustan julkisivu ja se vaikuttaa koko kaupungin imagoon. Ympäristöä eheytetään ja tiivistetään täydennysrakentamisen avulla. Toteutuksessa on pyrittävä vetovoimaiseen sekä korkeatasoiseen kaupunkirakenteeseen ja -kuvaan. Vanhan Raahan alueella kulttuuriympäristöarvojen säilyminen on laatukäytävän keskeinen arvo.
	TÄRKEÄ POHJAVESIALUE TAI VEDENHANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVESIALUE. Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa laitoksia, rakenteita tai toimintoja, jotka saattavat vaikuttaa haitallisesti pohjaveden laatuun. Alueella tapahtuvassa toiminnassa tulee pohjavesien suojelu ottaa huomioon (YSL 8 §). Ks. <i>kaavaselostus, suoja-alue määräykset</i> .
	VEDENOTTAMON LÄHISUOJA-ALUE. Alue on vedenottamon lähisuoja-aluetta. Alueella on sallittua kaikki sellainen pääkäyttötarkoituksen mukainen toiminta, joka ei vaaranna pohjaveden laatua. Ks. <i>kaavaselostus, suoja-alue määräykset</i> .
	Käytöstä poistettu kaatopaikka-alue.
	Kompostointialue.
	Teollisuusjätteiden loppusijoitusalue. Alueen käyttöönotto edellyttää ympäristölupamenettelyä.
	Tuulivoimapuiston alue. Alueen käyttöönotto edellyttää hankekohtaisen ympäristövaikutusten arviointimenettelyn harkintaa.
	Uimaranta.
	LIIKKENEPALVELUKOHDE.
	Valtie / kantatie.
	Seututie / pääkatu.
	Yhdystie / kokoojakatu.
	Yhdystie, kulkuoikeus rajoitettu.
	Rautatie.
	Joukkoliikenteen kehittämisskäytävä tai yhteystarve.
	Virkistysreitti.
	Yhdyskuntarakenteen mahdollinen laajenemisalue. 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 soveltamista vanhan kaupungin miljööseen.
	YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA.
	ALUEEN RAJA.

YLEISKAAVAMÄÄRÄYKSET ASEMAKAAVAN ULKOPUOLISILLA ALUEILLA:

1.

Maa- ja metsätalouden rakennukset on sijoitettava rakennuspaikalle pääsääntöisesti perinteiseen tapaan pihapiirin ympärille maisemaan sopeutvasti. Rakennettaessa metsän ja pellon vaihtelumisvyöhykkeelle on pidettävä huoli siitä, että maisemallisesti arvokas metsänreuna säilyy ehjänä.
2.

Uudisrakentamisen tulee mittasuhteiltaan, muodoltaan, tyyliltään, materiaaleiltaan ja väreiltään sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan ja muuhun ympäristöön.
3.

Vesistöjen vaikutuspiiriin rakennettaessa on selvitettävä tulvavahingoille alttiiden rakennusosien alin rakentamiskorkeus.
4.

Alueilla, jotka eivät ole viemäriverkostoon piirissä, jätevedet tulee käsitellä kunnallisen ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymällä tavalla siten, että valtioneuvoston asetus (542/2003) jätevesien käsittelystä vesihuoltolaitosten ulkopuolisilla alueilla toteutuu.
5.

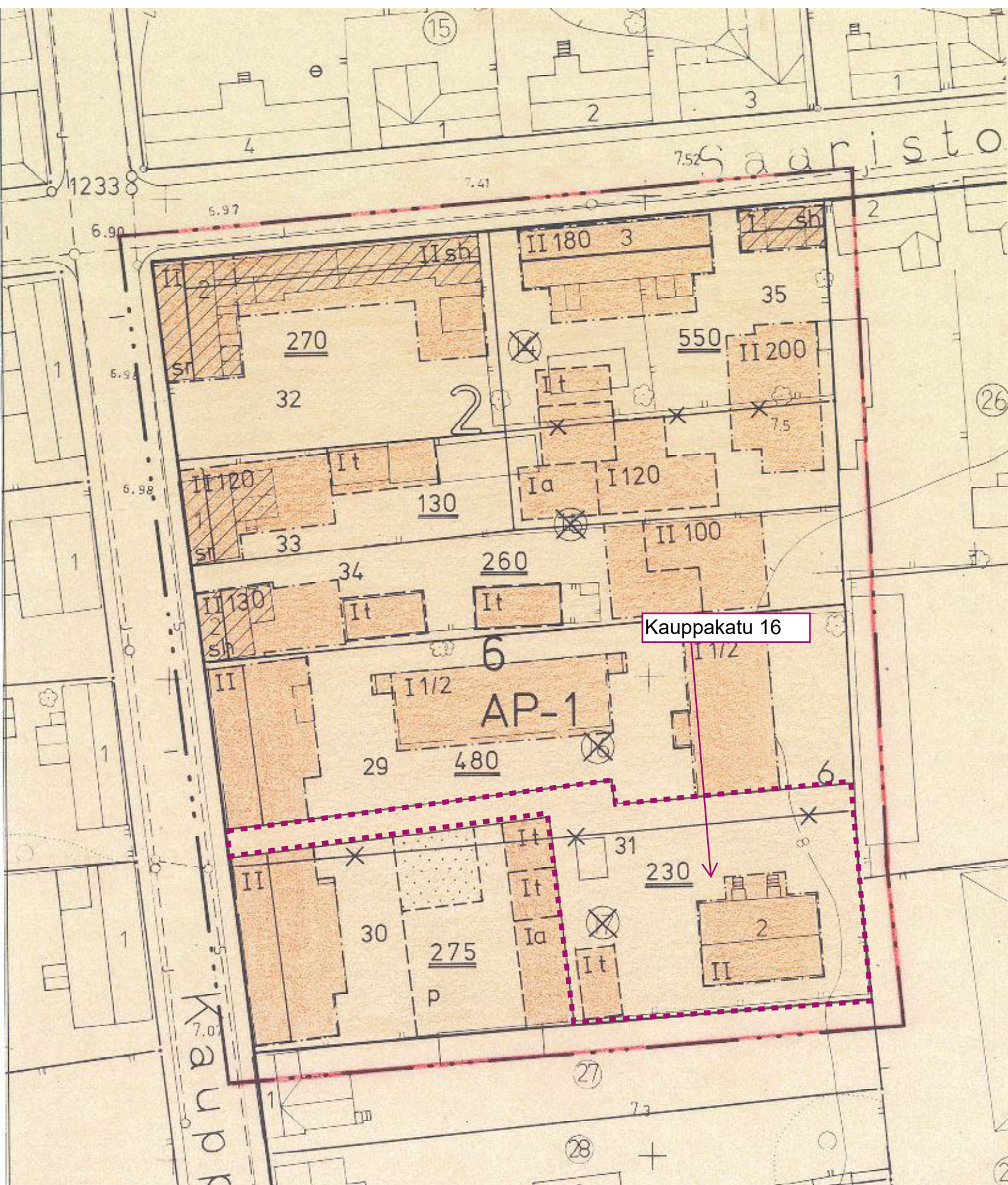
Mastojen ja muiden maisemassa näkyvien rakennelmien sijainti ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä. Nämä rakennelmat tulee mahdollisimman hyvin sovittaa ympäristöönsä erityisestimaismallisesti arvokkaila alueilla.
6.

Liikenteen meluita suojautuminen tulee selvittää tapauskohtaisesti kunkin hankkeen yhteydessä.

Oikaisuluonteiset korjaukset 21.2.2007

Pohjakartta © Maanmittauslaitos 2005, PPOH/9/05

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



ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
RAAHEN KAUPUNGIN 2. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 6
TONTTEJA 14, 15, 16 JA 17.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:
RAAHEN KAUPUNGIN 2. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 6 OSA.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AP-1

	3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.
	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.
	Kaupunginosan numero.
	Korttelin numero.
	Tontin numero.
	Rakennuslalla oleva arabialainen luku osoittaa sen rakennusoikeuden, jonka tontille sallitusta enimmäiskerrosalasta enintään saa rakentaa tälle rakennuslalle.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Murtoluku roomalaiseen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alaosa saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttäen korrocalaan laskettavaksi tilaksi.
	Tontilla oleva arabialainen luku osoittaa tontille rakennettavaksi sallitun enimmäiskerrosalan neliömetreinä.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa autokatoksen tai -tallin.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Istutettava alueen osa.
	Pysäköimispaikka.

	Rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa hävittää ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti tai historiallisesti tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta merkittävät luonne säilyy. Mikäli 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. Korjattaessa on katsottava, että ovi- ja ikkuna-aukot sekä näiden muodot ja jaot, katto- ja eristysosat, savupiiput ja vesikourut sekä muut rakennukselle ominaiset yksityiskohdat ja käytetty materiaali säilytetään taikka niiden laatu entistettäväksi otetaan huomioon. Rakennuslautakunta voi erityisesti syytä salliä, että ullakolle saa sisustaa huonetiloja rakennuslalle tai tontille merkityn rakennusoikeuden ja kerrosluvun sitä estämättä. Er-merkinnällä varustetut rakennukset kuuluvat 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.
--	--

	Historiallinen tai kaupunkikuvaa sopeutuva rakennus. Rakennuksen säilyminen on suotavaa, mutta sen korvaaminen ympäristöön sopeutuvalla 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. Rakennuslautakunta voi erityisesti syytä salliä, että ennen 31.1.1967 rakennuslupan saaneen rakennuksen
--	---

ERITYISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

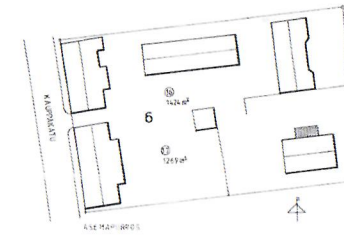
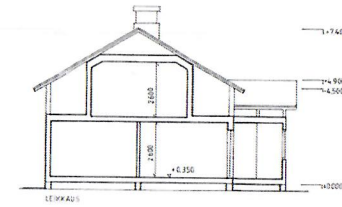
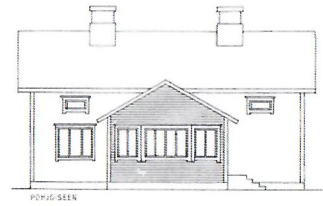
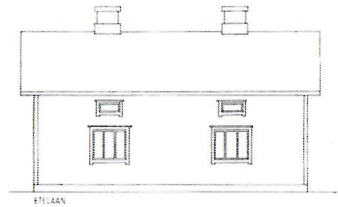
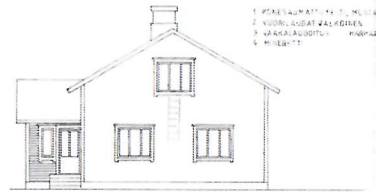
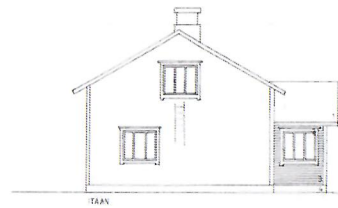
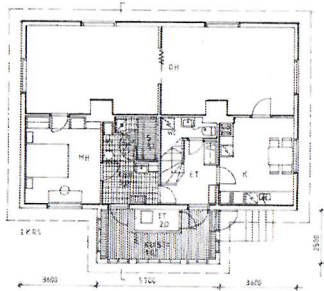
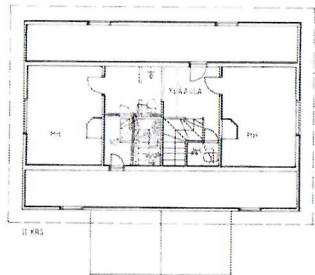
1 §	Jokaisen asemakaava-alueella olevan rakennuksen tai sen osan purkamisesta on tehtävä rakennuslautakunnalle kirjallinen ilmoitus. Purkamiseen ei saa ryhtyä ennenkuin kuusi (6) kuukautta on kulumut ilmoituksen jättämisestä, ellei rakennuslautakunta suostu toimenpiteeseen tätä ennen. Rakennuslautakunnan on toimitettava jäljennös ilmoituksesta viipymättä museovirastolle ja kaupungille.
2 §	Rakennuslautakunnan harkitessa hakemusta, joka koskee 1) rakennuksen tai sen osan purkamista 2) rakennuslupaa 3) rakennuksen korjausta tai muuttamista, julkisivujen muuttamista, rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista tai muita rakennusasetukseen 50 §:ssä tarkoitettua toimenpidettä 4) rakennusjärjestyksen 36 §:ssä tarkoitettun aidan rakentamista tai muuttamista 5) rakennusjärjestyksen 7§:ssä tarkoitettujen pylviiden, johtojen tai muiden teknisten laitteiden asettamista, taikka 6) rakennusjärjestyksen 9 §:ssä tarkoitettun kioskin rakentamista ja kaupunginhallituksen harkitessa hakemusta, joka koskee 7) rakennuslain 124 a §:n 1 momentissa tarkoitettua lupaa kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistyville, puiden kaatamiselle tai muulle näihin verrattaville toimenpiteille sekä rakennustarkastajan harkitessa hakemusta, joka koskee 8) rakennusjärjestyksen 10 §:ssä tarkoitettua lupaa rakennuksen ulkonäköön tai kaupunkikuvaa vaikuttavaan rakennustoimenpiteeseen kuten kevytrakenteiseen autosuojan rakentamiseen, jakokaapin sijoittamiseen katu- tai muulle yleiselle alueelle, muun kuin keskusantennin tai vastaavan asentamiseen, rakennuksen seinäpääilysteen tai ulkoverin taikka katon kattamisaineen, laadun tai värin muuttamiseen, taikka 9) rakennusjärjestyksen 32 §:ssä tarkoitettua lupaa mainoslaitteen asettamiseen 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.
3 §	Rakennuslautakunnan käsitellessä er- tai sh-merkinnällä varustetun 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. Kaupunki voi asettaa asiantuntijatoimikunnan avustamaan viranomaisia ja tontinomistajia alueen suunnitteluun, rakentamiseen ja kehittämiseen liittyvissä kysymyksissä ja antamaan tarvittaessa lausuntoja toimialaansa kuuluvista asioista. Jos toimikuntaan kuuluu myös museoviraston edustaja ja toimikunta on ollut lausunnosta yksimielinen, ei edellä 1 momentissa määrätty menettely ole tarpeen. Toimikunnan on annettava lausuntonsa 1 momentissa määrättyssä ajassa. Tässä pykälässä tarkoitettu lausunto ei ole tarpeen, milloin museoviraston on katsottava tulleen muulla tavoin asiassa kuulluksi.
4 §	Uudisrakennuksen sopeutumiseen kaupunkikuvaa ja kortteliin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennuslupahakemukseen on rakennusasetukseen 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 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 2) katu- ja julkisivupiirustuksia sekä piirustuksia tontilla olevista rakennuksista ja viereisten tonttien leikkaus- ja julkisivupiirustuksia sen mukaan kuin rakennuslupan 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 vallitsevaan julkisivulinjaan. Tontin on rakennettava siten, että kadunkulmat ja pääosa rakennusalan kadunpuoleisesta piteudesta tulevat rakennetuiksi. Kadunvarren rakennusala on ensisijainen. Kuisteja, sisäkkäyntikatoksia tai vastaavia saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle.
6 §	Harkittaessa rakennuslupan taikka rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamista koskevan luvan myöntämistä on katsottava, ettei rakentaminen tai käyttötarkoituksen muuttaminen tuo alueelle toimintaa, joka jyskeen, löyhkän, kaatun, melun tai muun vastaavan rasituksen vuoksi ei ole alueen luonne huomioon ottaen

7 §

7 §	Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää putaa. Tontin rajalle rakennettaessa rajaseinä on käsiteltävä julkisivun tavoin. Kaikessa rakentamisessa on käytettävä sellaisia rakennus-, väri- ja kattamisaineita, jotka soveltuvat kaupunkikuvaa ja rakennuksen ominaisluonteeseen. Rakentamisessa uudis- tai lisärakennuksia tai -siipiä tulee käyttää tontin tai alueen yleistä kattokaltevuutta ja -muotoa. Kattokaltevuuden tulee olla 1:2,5 ... 1:1,5 ellei ole erityistä syytä poiketa tästä. Kadunvarsirakennusten julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeudet ovat yleensä: Kauppakadun varressa: - 2. kaupunginosassa korttelissa 6 5,5 m. Saaristokadun varressa: - 2. kaupunginosassa korttelissa 6 5 m. Enimmäiskorkeuksista voidaan poiketa, mikäli se parantaa kaupunkikuvaa, erityisesti katujen kuulumista. 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 lasiankon korkeuden tulee yleensä olla vähintään 150 cm viereisen kadun tasoa ylempänä. Kadunvarsirakennusten kadunpuoleisen katon lappeen mitale saa vastata enintään 7 m runkoosyvyyttä. Erillä merkityille rakennusaloille rakennettaessa saa kuitenkin noudattaa paikalla alemmin sijainneen rakennuksen runkoosyvyyttä. Piharakennusten runkoosyvyys on yleensä enintään 7 m ja talousrakennusten 5,5 m. Rakennuksen tai yhteen rakennettujen rakennusten enimmäispituus ei saa ylittää yleensä 30 metriä.
8 §	Tontit on aidattava yleisiä alueita vastaan yhtenäisellä ympäristöön sopivalla tiiviillä lauta-aidalla, jonka keski korkeus on 180 cm, ellei ole erityistä syytä poiketa tästä. Aidassa olevat kulkuaukot on yleensä varustettava umpinaisella puurakenteisella portilla.
9 §	Tontin uudis- tai lisärakennustoimenpiteen yhteydessä tulee tontinomistajan osoittaa tontiltaan autopaikkoja: - yhden autopaikan kutakin 150 asuntokerrosalan neliömetriä kohti, autopaikkoja ei kuitenkaan tarvitse osoittaa enempää kuin yksi autopaikka kutakin asuntoa kohti - yhden autopaikan 150 liike-, myymälä- ja verastalojen kerroksien neliömetriä kohti Olemassa olevassa ennen 31.1.1967 rakennuslupan saaneessa rakennuksessa saadaan suorittaa korjaaminen uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä, mitä edellä on määrätty tontin autopaikkojen määrästä.

RAAHEN KAUPUNKI			
Alueen nimi ja suunnitelma		Mittakaava	
2. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 6 TONTTEJA 14, 15, 16 JA 17 KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOS			
		1:500	
Kaavan numero	Piiraja	Säilytys	TEKNINEN VIRASTO KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO
Akm 109	AL	R 1-2	
Suunnittelija		Tark.	Päiväys
HA			12.10.1987
Hyväksymispvm	Kv. hyv.	20.1.1988	Valvostamispvm.
			Lh. vahv. 16.09.1988

109

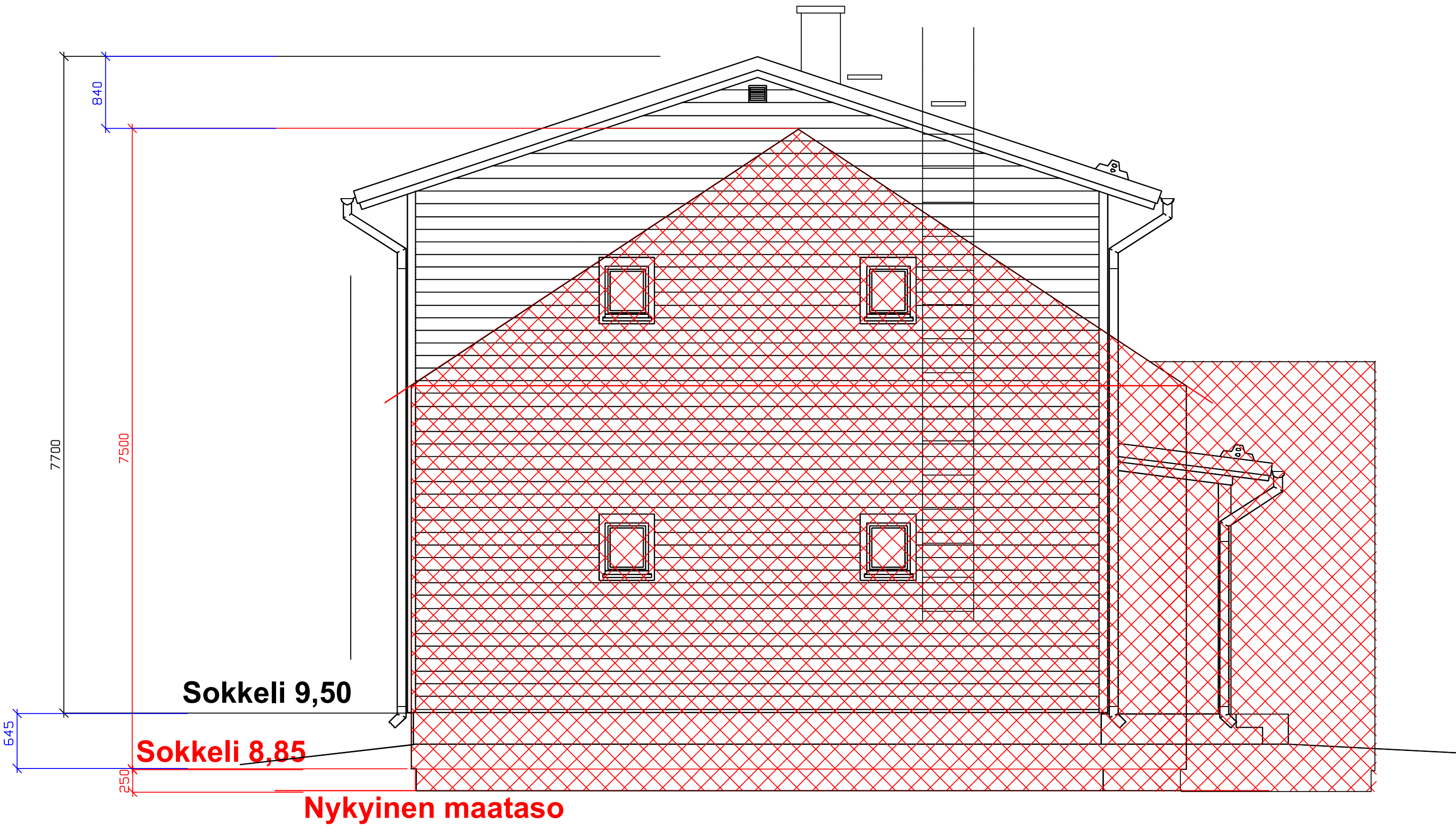


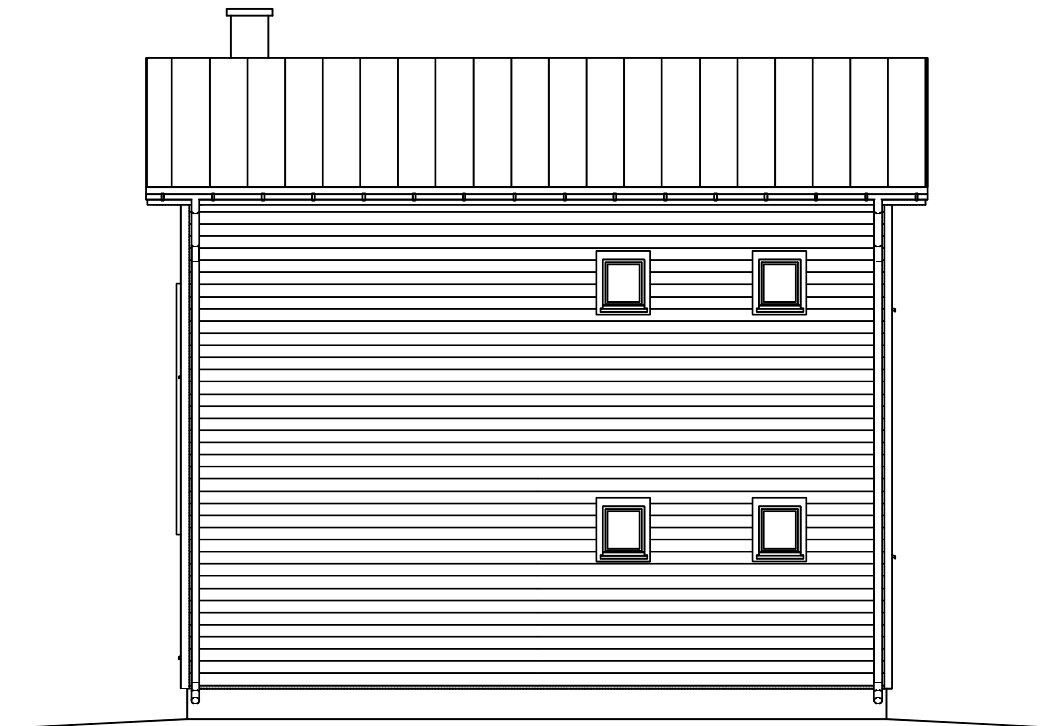
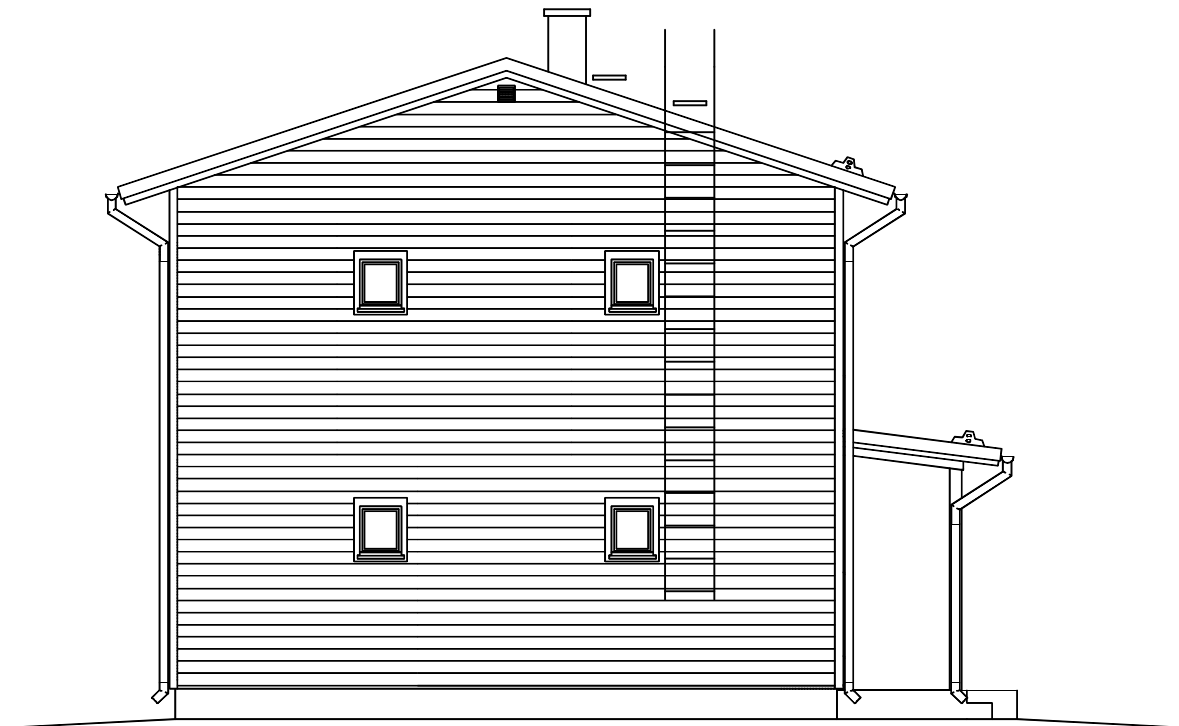
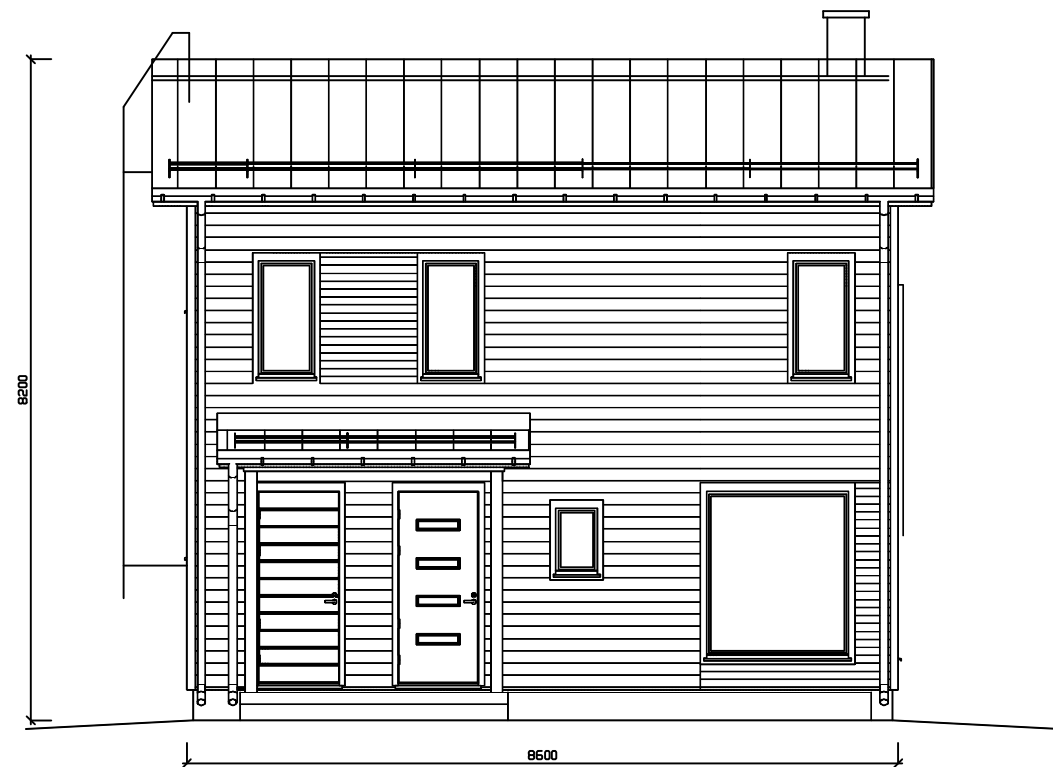
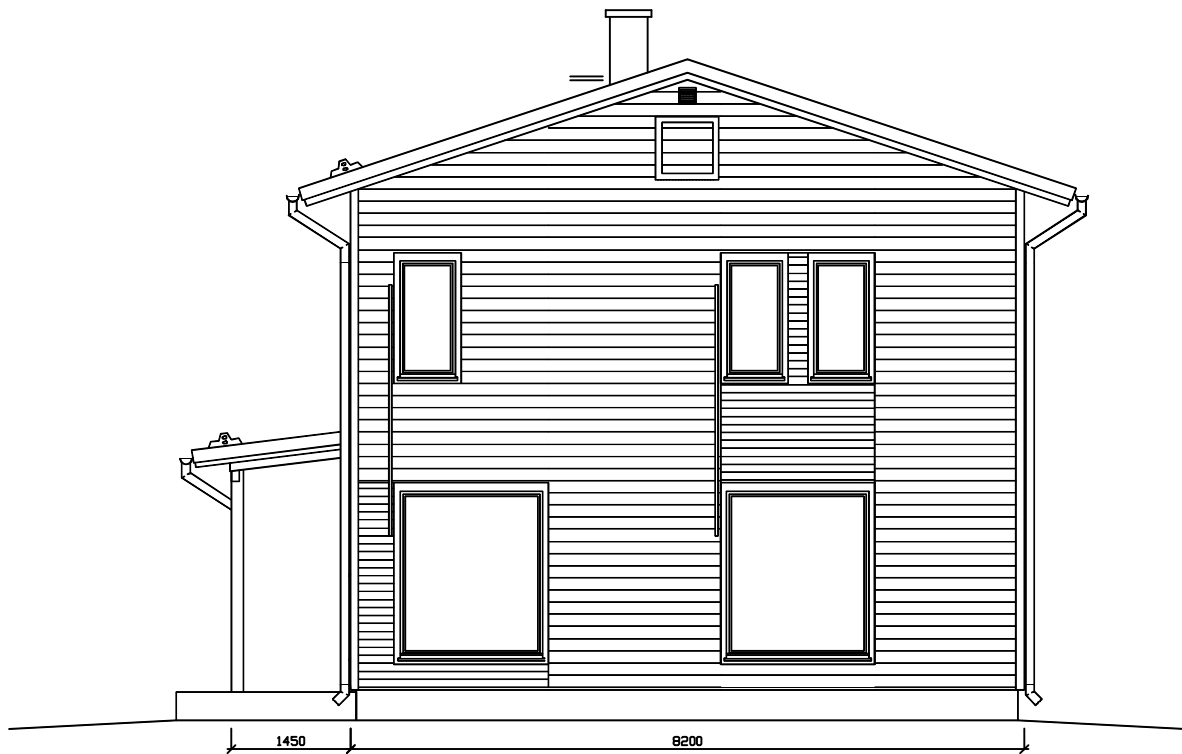
	FAHFA (2015)
HEDNEISTOLA	15.1 m ² 156 m ³
KERROSALA	2.10 m ² 216 m ³
TILAAVUUS	690 m ² 746 m ³

	FAHFA	2015
4.2	15.3m³	15.6m³
	210m³	264m³
	690m³	746m³

[illegible]

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12	13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32	33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52	53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100
101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200			201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300





JULKISIVUMATERIAALIT ja -värit:

1. KATTOPELTI ; Musta
2. VAAKALAUTA ; Vaalean ruskea (mokka)
3. RÄYSTÄÄN OTSALAUTA, PIELILAUTA ; Valkoinen
4. PILARIT/KAIDE ; Valkoinen
5. SOKKELI ; Harmaa

IKKUNAT JA OVET ; Valkoinen

K.OSAIKYLÄ RAAHEN KAUPUNKI	KORTTELI/TILA KORTTELI 6	TONTTI/URN.O 672-2-6-31	VIRANOMAISEN ARKISTOMERKINTÖJÄ VARTEN			
RAKENNUSTOIMENPIDE UUDISRAKENNUS	PIIRUSTUSLAJI PÄÄPIIRUSTUS	YHTEYSHENKILO Silvo Fält - 040 844 3162	SUUNN. SFä	PIIRT. SFä	TARK.	
Silvo Fält Kauppakatu 16 92100 RAAHE			JULKISIVUT 1:100			

ARK | 0000-002 | A

Raahe 10.4.2025

Silvo Fält, Kaupunginlahdenkatu 4 A4, 92100 Raahe

PUH. 040 844 3162 |

silvo.falt@gmail.com

Kauppakatu 16

