

Viite: Pyydetty kaavallinen lausunto (LP-678-2025-00263)

Kaavallinen lausunto liitteineen

Raahen kaupungin rakennusvalvonta on pyytänyt Kaavoituksen lausuntoa koskien haettua poikkeamista kiinteistöllä 678-23-2305-11, katuosoitteessa Konekuja 5, 92120 Raahe. Hankkeessa on tarkoitus muuttaa kylmä katos lämpimäksi varastotilaksi sekä laajentaa toimitiloja. Poikkeaminen aiheutuu rakennusoikeuden ylityksestä.

Hankkeen tiedot:

Hankkeessa on tarkoitus muuttaa kylmä katostila lämpimäksi varastotilaksi. Samalla tarkoitus laajentaa toisessa rakennuksessa toimitiloja toiseen kerrokseen.

Hankkeen poikkeamiset perusteluineen:

Poikkeaminen aiheutuu rakennusoikeuden ylityksestä.

”Tontin yleisilme ei tule muuttumaan ko. toimenpiteiden seurauksena. Muutokset koskevat lähinnä rakennusten sisätiloja ja niiden toimivuutta. Muutosten myötä tontilla olevat rakennukset palvelevat parhaiten rakennusten käyttäjän tarpeita ja käyttötarkoitusta.”

Kaavalliset perustiedot:

Yleiskaava:

Alueella on voimassa *Raahe 2030, Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava* (KV 11.4.2007 § 20), jossa kohde on merkitty merkinnällä *TY: Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alue varataan sellaiselle teollisuustoiminnalle, josta ei aiheudu ympäristöön kohtuutonta melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa.*

Alue kuuluu rajauksen sv: *Vedenottamon lähisuoja-alue* sisään. Alue on *vedenottamon lähisuoja-alue*. Alueella on sallittua kaikki sellainen pääkäyttötarkoituksen mukainen toiminta, joka ei vaaranna pohjaveden laatua.

Asemakaava:

Alueella on voimassa *Akm 225: Raahen kaupungin 23. kaupunginosan korttelin 2305 tontteja 5, 6 ja 7 koskeva asemakaavan muutos* (KV hyv.

24.6.2013 § 81), jossa kohde on merkitty merkinnällä KTY-4: *Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia varastointitiloja sekä teollisuusrakennuksia. Korttelialue asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Toiminnot eivät saa aiheuttaa häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta ympäristön viihtyisyyttä laskevaa häiriötä. Kortteliin ei saa sijoittaa melu- eikä tärinäherkkää toimintaa. Rakennukset, rakennelmat, aitaukset ja ulkoalueet on suunniteltava ja toteutettava laadukkaasti ja yhtenäistä arkkitehtuuria soveltaen. Kaikki toiminnan tarvitsemat pysäköintipaikat on sijoitettava tonteille. Rakentamatta jääville korttelin ulkorajoille on istutettava puita ja pensaita sekä korttelirajat on aidattava. Huoltotoiminnot ja ulkovarastoinnit on katettava ja suojattava näkösuoja-aidalla.*

Tontin tehokkuusluku $e=0,30$. Suurin sallittu kerrosluku on II. Tontin itäosassa on puustoisena säilytettävä / istutettavaksi merkitty alueen osa. Tontin itäreuna on merkitty aidattavaksi. Rakennusalat on merkitty kaavaan ohjeellisina.

Asemakaavan yleiset määräykset:

- Koko alue on vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue, jonka vuoksi tulee yrittäjän ennen rakennusluvan myöntämistä tarkistaa, tarvitseeko toiminta ympäristöluvan.
- Alueen rakennuksissa, tonteilla ja kaduilla on käytettävä rakenneratkaisuja, jotka suojaavat pohjavesiä varastoinnin, liikenteen tai muun alueella suoritettavan toiminnan aiheuttamilta päästöiltä.
- Teollisuuden lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaaalilla. Alueelta kertyneet sade- ja sulamisvedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle. Rakennukset tulee liittää yleiseen viemäriin.
- Korttelialueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita. Öljysäiliöt ja muut kemikaalit tulee sijoittaa sisätiloihin, tiivispohjaisiin halleihin ja maanpäällisiin vesitiiviisiin suoja-altaisiin, joiden tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan aineen enimmäismäärä.
- Rakentaminen ei saa aiheuttaa haitallista vaikutusta pohjaveden määrälle tai laadulle. Vedenottamon lähisuoja-alueelle ei tule rakentaa maalämpökaivoja. Pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa, joka tulee huomioida maanalaisia rakenteita rakennettaessa. Pohjavettä ei saa laskea esim. ojittamalla.
- Alueelle ei saa rakentaa kellaritiloja. Maalämpökaivojen rakentamisesta ei saa aiheutua uhkaa pohjaveden laadulle. Lisäksi on huomioitava pohjavesialuetta koskevat Pohjois-Suomen vesioikeuden määrämät lupaehdot. Katso asemakaavan selostus.

- Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueilla avoimeen ulkovarastointiin käytettävät pihan osat tulee aidata vähintään 2 metriä korkealla, näkösuojaa antavalla aidalla tai rajaamalla alue katoksilla tai rakennusosalalle sijoittuvilla rakennuksilla.
- Tontin rakentamatta jäävät osat, joita ei käytetä ulkovarastointiin, ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puustoa kasvavana ja täydennysistutettava kulutusta kestäväällä aluskasvillisuudella.
- Rakennuksia, pihoja ja teitä suunniteltaessa on selvitettävä ja huomioitava tärinän vaikutukset rakenteisiin ja niiden kestävyys.
- Teollisuus- ja varastokortteleihin on varattava autopaikkoja vähintään 1 ap/1,5 työpaikkaa. Liike- ja toimistotilaa varten on varattava autopaikkoja 1 ap/70 k-m².

Muut tiedot:

Naapurien kuuleminen:

Naapurit on kuultu.

Raahen kaavoituksen lausunto

Raahen kaupungin rakennusvalvonta on pyytänyt Kaavoituksen lausuntoa koskien haettua poikkeamista kiinteistöllä 678-23-2305-11, katuosoitteessa Konekuja 5, 92120 Raahen. Hankkeessa on tarkoitus muuttaa kylmä katos lämpimäksi varastotilaksi sekä laajentaa toimitiloja. Poikkeaminen aiheutuu rakennusoikeuden ylityksestä.

Konekuja 5 sijaitsee teollisuus- ja toimitilarakennusten alueella. Alueelle on rakentunut erilaisia hallirakennuksia sekä katoksia. Alueella on myös jonkin verran avovarastointia.

Kaavamerkintä yleiskaavassa on TY: Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia, ja asemakaavassa KTY-4: Toimitilarakennusten korttelialue.

Asemakaavamääräyksissä on edellytetty, että *”Rakennukset, rakennelmat, aitaukset ja ulkoalueet on suunniteltava ja toteutettava laadukkaasti ja yhtenäistä arkkitehtuuria soveltaen.”* Suunnitelmassa hallirakennukset on toteutettu muodoltaan ja materiaaleiltaan yhtenäisesti ja ympäröivään rakennuskantaan soveltuen. Toimitilojen laajennus ei näy rakennuksen ulkomuotoon, sillä muutokset tapahtuvat sisätiloissa. Hakijan mukaan tontin yleisilme ei tule muuttumaan.

Käytetty rakennusoikeus lisääntyy noin 40m² uusien toimitilojen osalta ja 194m² kun kylmä katos muutetaan varastoksi. Rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvun $e=0,30$ kautta ja se on 542m². Muutosten myötä rakennusoikeus ylittyy 81m². Tällöin tehokkuusluku kasvaa $e=0,30 \rightarrow e=0,34$.

Suunnitelmissa rakennukset on sovitettu hyvin ympäristöön ja toteutettu yhtenäisellä tyylillä. Katoksen sulkeminen lämpimäksi tilaksi selkeyttää

pihapiiriä, kun varastointi tapahtuu sisätiloissa. Toisen rakennuksen toiseen kerrokseen rakennetavat toimitilat ja kasvava käytetty rakennusoikeus eivät aiheuta muutoksia rakennuksen ulkonäössä. Teollisuusalueen hallirakennusten mittakaavassa 81m² rakennusoikeuden ylitys ei toteudu ympäristössä häiritsevästi.

Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle; vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. (RaKL 57§)

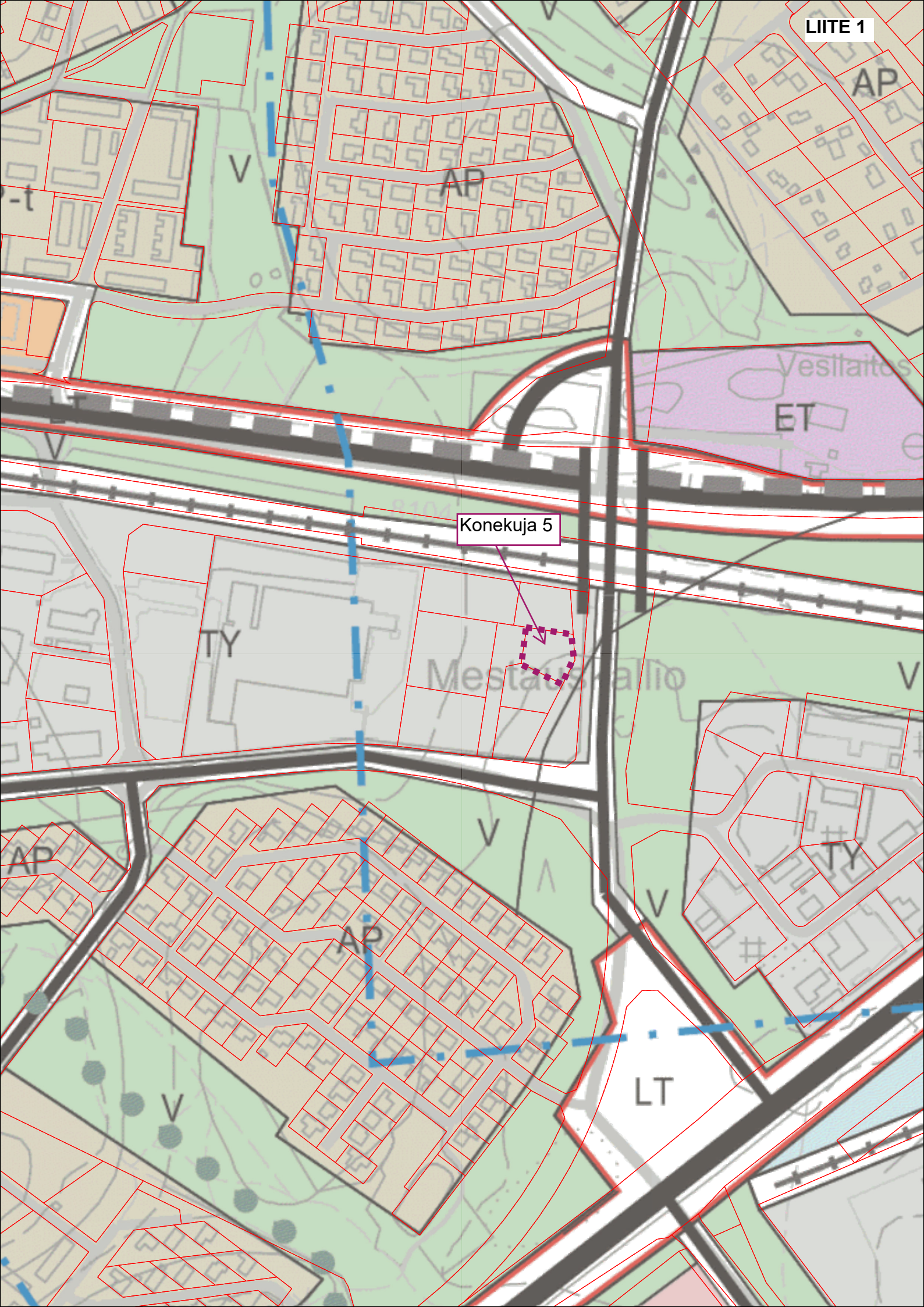
Kaavoitus puoltaa poikkeamisluvan myöntämistä.

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 225
- Liite 4: Asemapiirustukset
- Liite 5: Julkisivupiirustukset
- Liite 6: Ilmakuva



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 vaikutusalueetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille ja hallinnolle, keskustaan soveltuvalla asumisella 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 OHJAAAMISTARVETTA. 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-aluemääräykset</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-aluemääräykset</i> .
	Käytöstä poistettu kaatopaikka-alue.
	Kompostointialue.
	Teollisuusjätteiden loppusijoitusalue. Alueen käyttöönotto edellyttää ympäristölupamenettelyä.
	Tuulivoimapuiston alue. Alueen käyttöönotto edellyttää hankekohtaisen ympäristövaikutusten arviointimenettelyn harkintaa.
	Uimaranta.
	LIIKKENEPALVELUKOHDE.
	Valtatie / 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

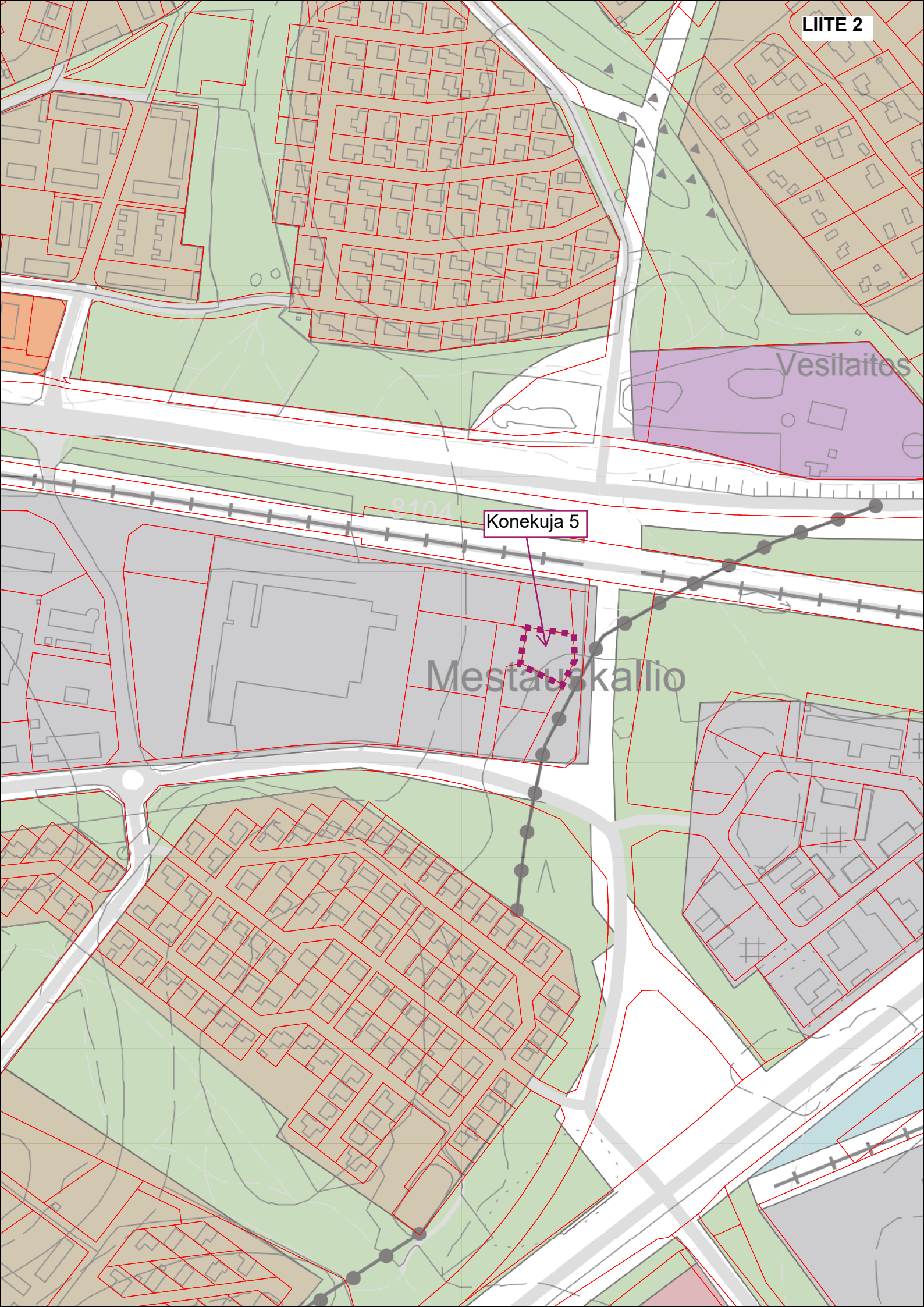
Pohjakartta © Maanmittauslaitos 2005, PPOH/9/05

TEKNINEN KESKUS



RAAHEN KAUPUNKI

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



RAAHE 2030

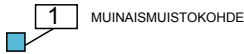
KESKEISTEN TAAJAMA-ALUEIDEN OSAYLEISKAAVA

TÄMÄ OIKEUSVAIKUTTEINEN OSAYLEISKAAVA MUODOSTUU KAHDESTA KARTASTA:

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

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

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 Ingerttilä 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.

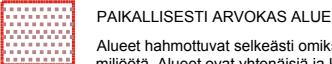
KULTTUURIHISTORIAALISESTI ARVOKKAIDEN ALUEIDEN MERKINNÄT:

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.



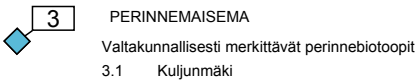
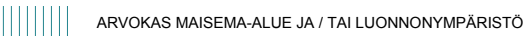
Suluissa oleva numero viittaa Museoviraston/Ympäristöministeriön julkaisuun "Rakennettu kulttuuriympäristö, valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt" .

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 miljööä. 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



Valtakunnallisesti merkittävät perinnebiotoopit

3.1 Kuljunmäki



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 suomentähtiö - Stellaria fennica
- N suolayrtti - Salicoma 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.

Rantatie kohtalaisesti säilynyt.

Rantatien piirteitä jossain määrin säilynyt.



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			Paivays 10.11.2006	
Kaavan numero	Arkistot.	CADtunnus	Suunnittelija	Piirtäjä
			ESKO PUUJOLA, arkkitehti	Eija Saari /AMu
Maankayton suunnittelu-toimikunta	21.2.2007	Kaupunginhallitus	Kaupunginvaltuusto	Allekirjoitus
10.11.2006		27.11.2006 19.3.2007 § 118	11.4.2007 § 20	Kaavoituspäällikko Kaija Seppänen
KAAVOITUS			Ruskatie 1 www.raahe.fi	Puhelin (08) 439 3111 Faksi (08) 439 3161



Konekuja 5

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen (1284/1999) vaatimukset.

2013

Risto Karhu
Kaupungeingeodeetti

1:2000

Akm 225: RAAHEN KAUPUNGIN 23. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 2305 TONTTEJA 5, 6 JA 7 KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee:
Raahen kaupungin 23. kaupunginosan korttelin 2305 tontteja 5, 6 ja 7.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat:
Raahen kaupungin 23. kaupunginosan korttelin 2305 tontit 5, 8 -13 sekä niihin liittyvä katualue ja suojaviheralue.

Sitovalla tonttijaolla muodostuvat:
23. kaupungiosan korttelin 2305 tontit 5, 8-13.

Asemakaavan muutoksella poistuu 23. kaupunginosan korttelin 2305 tontit 6 ja 7.

KTY-4 Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia varastointitiloja sekä teollisuusrakennuksia.

Korttelialue asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Toiminnot eivät saa aiheuttaa häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta ympäristön viihtyisyyttä laskevaa häiriötä.

Kortteliin ei saa sijoittaa melu- eikä tärinäherkkää toimintaa.

Rakennukset, rakennelmat, aitaukset ja ulkoalueet on suunniteltava ja toteutettava laadukkaasti ja yhtenäistä arkkitehtuuria soveltaen.

Kaikki toiminnan tarvitsemat pysäköintipaikat on sijoitettava tonteille.

Rakentamatta jääville korttelin ulkorajoille on istutettava puita ja pensaita sekä korttelirajat on aidattava. Huoltotoiminnot ja ulko-varastoinnit on katettava ja suojattava näkösuoja-aidalla.

TY-2 Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Korttelialueella ei saa sijoittaa laitosta tai toimintaa, joka aiheuttaa häiritsevää melua, tärinää, hajua, pölyä, ympäristön rumentamaa avovarastointia tai muuta visuaalista haittaa, ilman, maaperän tai veden pilaantumista, pohjavesiolosuhteiden haitallista muuttumista, uhkaa pohjaveden puhtaudelle tai muuta häiriötä. Korttelialueelle ei tule sijoittaa toimintaa, jonka yhteydessä valmistetaan, varastoidaan, käytetään tai muuten käsitellään pohjaveden puhtaudelle vaarallisia kemikaaleja tai muita aineita.

Kortteliin ei saa sijoittaa melu- eikä tärinäherkkää toimintaa.

Rakennukset, rakennelmat, aitaukset ja ulkoalueet on suunniteltava ja toteutettava laadukkaasti ja yhtenäistä arkkitehtuuria soveltaen.

Kaikki toiminnan tarvitsemat pysäköintipaikat on sijoitettava tonteille.

Rakentamatta jääville korttelin ulkorajoille on istutettava puita ja pensaita sekä korttelirajat on aidattava. Huoltotoiminnot ja ulko-varastoinnit on katettava ja suojattava näkösuoja-aidalla.

Suojaviheralue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kaupunginosan raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Alueen osa, jolla sijaitsee todennäköinen kiinteä muinaisjäänös. Aluetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava museoviraston kanssa.

Puustoisena säilytettävä/istutettava alueen osa.

Ohjeellinen rakennusala.

Katu.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Aita.

Ohjeellinen kunnallisteknistä johtoa varten varattu alueen osa.

Asemakaavamääräykset:

Koko alue on vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue, jonka vuoksi tulee yrittäjän ennen rakennusluvan myöntämistä tarkistaa, tarvitseeko toiminta ympäristöluvan.

Alueen rakennuksissa, tonteilla ja kaduilla on käytettävä rakennerratkaisuja, jotka suojaavat pohjavesiä varastoinnin, liikenteen tai muun alueella suoritettavan toiminnan aiheuttamilta päästöiltä.

Teollisuuden lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Alueelta kertyneet sade- ja sulamisvedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle. Rakennukset tulee liittää yleiseen viemäriin.

Korttelialueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita. Öljysäiliöt ja muut kemikaalit tulee sijoittaa sisätiloihin, tiivispohjaisiin halleihin ja maan päällisiin vesitiiviisiin suoja-altaisiin, joiden tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan aineen enimmäismäärä.

Rakentaminen ei saa aiheuttaa haitallista vaikutusta pohjaveden määrälle tai laadulle. Vedenottamon lähisuoja-alueelle ei tule rakentaa maalämpökaivoja. Pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa, joka tulee huomioida maanalaisia rakenteita rakennettaessa. Pohjavettä ei saa laskea esim. ojittamalla.

Alueelle ei saa rakentaa kellaritiloja. Maalämpökaivojen rakentamisesta ei saa aiheutua uhkaa pohjaveden laadulle. Lisäksi on huomioitava pohjavesialuetta koskevat Pohjois-Suomen vesioikeuden määräämät lupaehdot. Katso asemakaavan selostus.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueilla avoimeen ulko-varastointiin käytettävät pihan osat tulee aidata vähintään 2 metriä korkealla, näkösuojaa antavalla aidalla tai rajaamalla alue katoksilla tai rakennusallalle sijoittuvilla rakennuksilla.

Tontin rakentamatta jäävät osat, joita ei käytetä ulko-varastointiin, ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puustoa kasvavana ja täydennysistutettava kulutusta kestäväällä aluskasvillisuudella.

Rakennuksia, pihoja ja teitä suunniteltaessa on selvitettävä ja huomioitava tärinän vaikutukset rakenteisiin ja niiden kestävyYTEEN.

Teollisuus- ja varastokortteleihin on varattava autopaikkoja vähintään 1 ap/1,5 työpaikkaa. Liike- ja toimitotilaa varten on varattava autopaikkoja 1 ap/70 k-m2.

TEKNINEN KESKUS

RAAHEN KAUPUNKI

Alueen nimi ja suunnitelma

Mittakaava

RAAHEN KAUPUNGIN 23. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 2305 TONTTEJA 5,6 JA 7 KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOS

1:2000

Päiväys

27.5.2013

Kaavan numero

Arkistot.

CADtunnus

Suunnittelija

Piirtäjä

Akm 225

xxx

ACAD

Jaana Pekkala

RS

Tekninen lautakunta

Kaupunginhallitus

Kaupunginvaltuusto

Allekirjoitus

11.3.2013, 8.4.2013

15.4.2013, 3.6.2013

24.6.2013 §81

kaavoituspäällikkö Kaija Seppänen

KAAVOITUS

Ruskatie 1

PL 6

Puhelin

Faksi

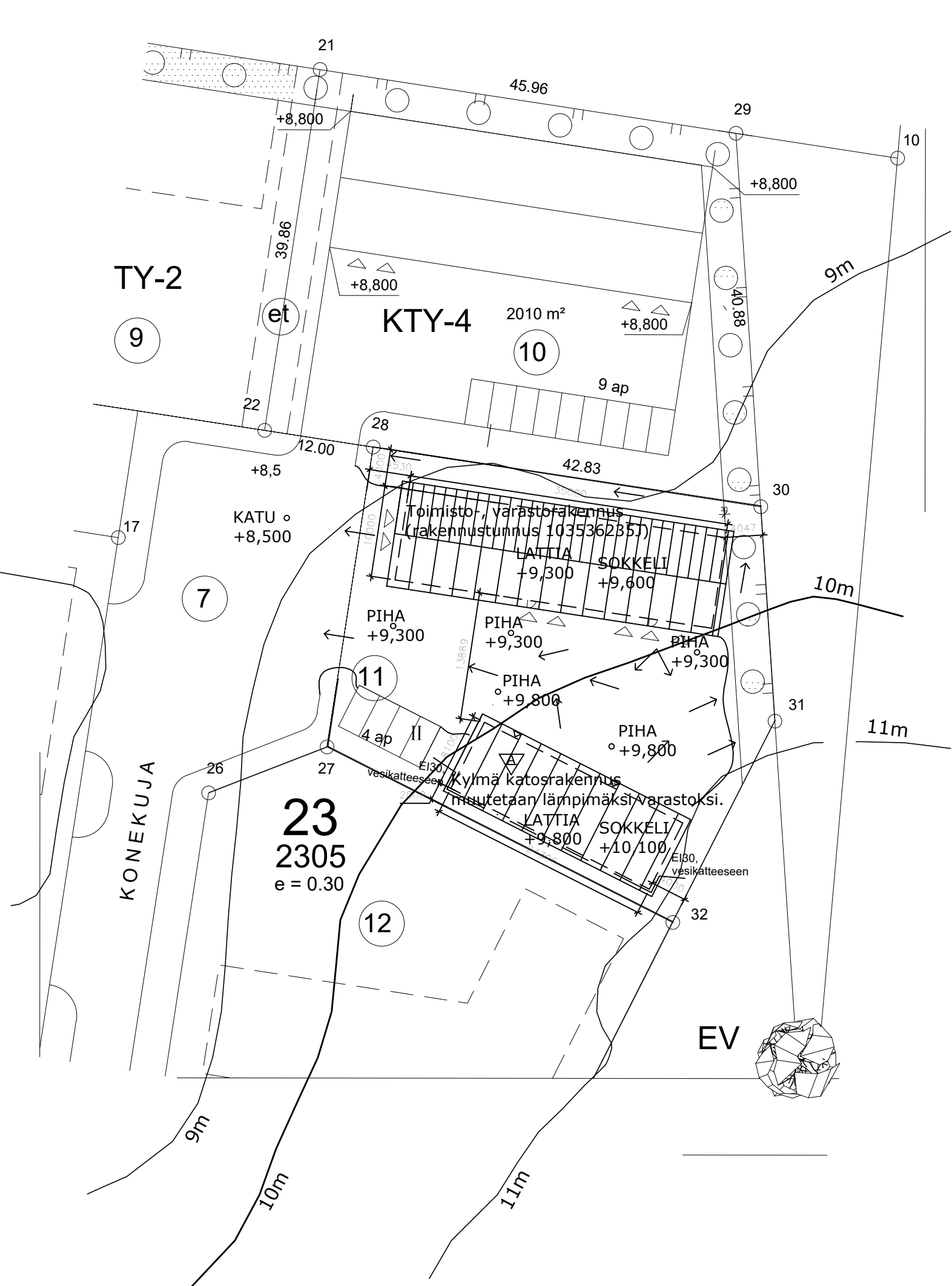
http://raahe.fi/kaavoitus

92140 Pattijoki

92101 Raah

(08) 439 3111

(08) 439 3161



Tontin pinta-ala:	1806m ²
rakennusoikeus (e=0.30):	1806m ² x 0,3 = 542m ²

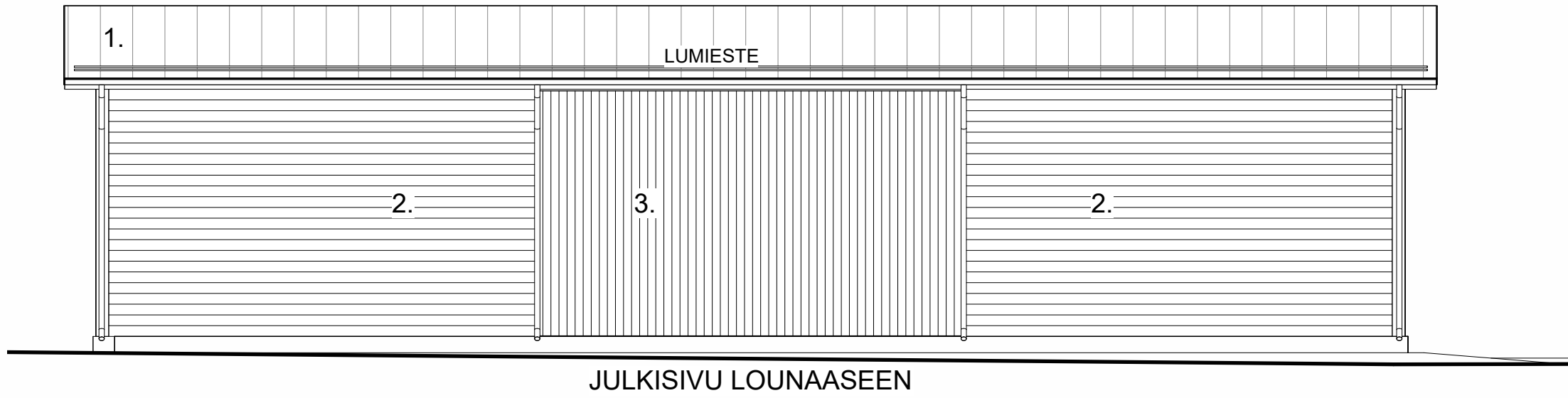
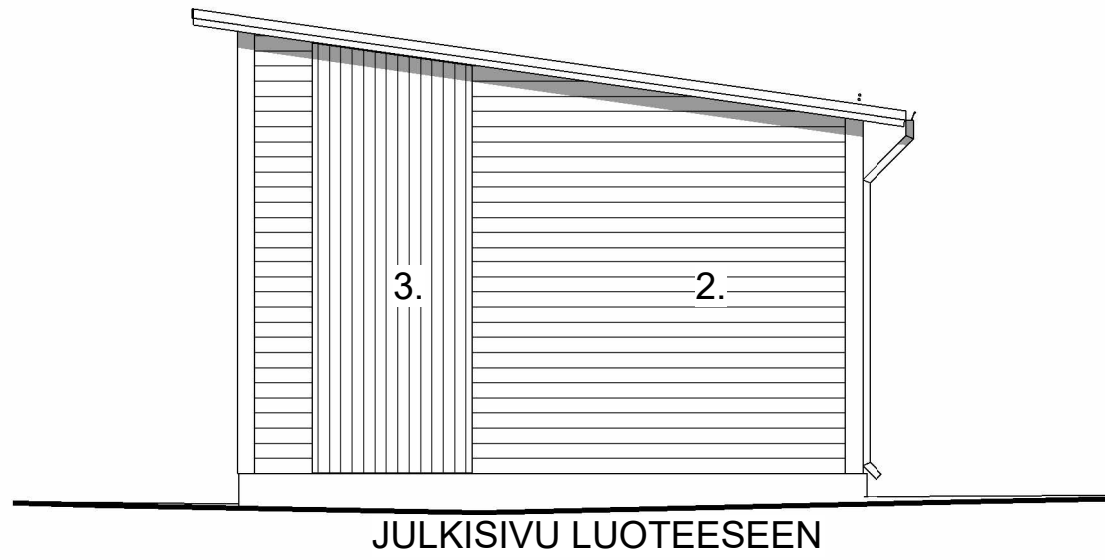
Pinta-ala tiedot:		Toimisto-, varastorakennus (rakennustunnus 1035362353)
Olemassa oleva,		
Kerrosala	1.krs	350 m²
Kerrosala (US250mm)	1.krs	346 m²
Kerrosala	2.krs	44 m²
Kerrosala (US250mm)	2.krs	43 m²
Tilavuus		2090 m³
Uusi laajennus:		
Kerrosala	2.krs	40 m²
Kerrosala (US250mm)	2.krs	40 m²
Pinta-alat laajennuksen jälkeen yht.:		
Kerrosala		434 m²
Kerrosala (US250mm)		429 m²
Tilavuus 2090 m		

Pinta-ala tiedot:	Katosrakennus, muutetaan lämpimäksi varastoksi	
Kerrosala		197 m ²
Kerrosala (US 250mm)		194 m ²
Huoneistoala		180 m ²
Rakennustilavuus		1060 m ³

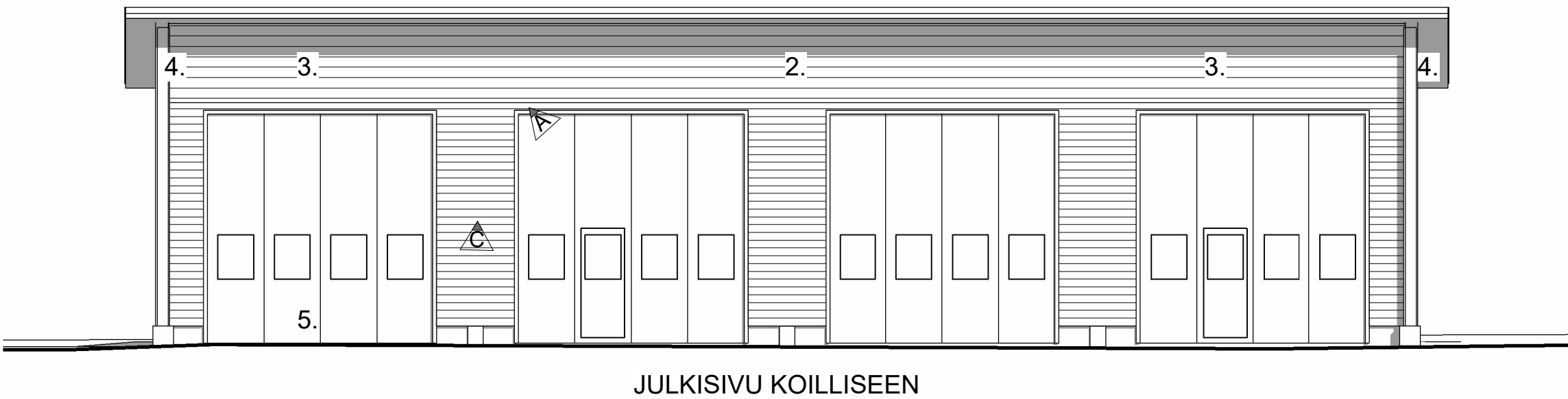
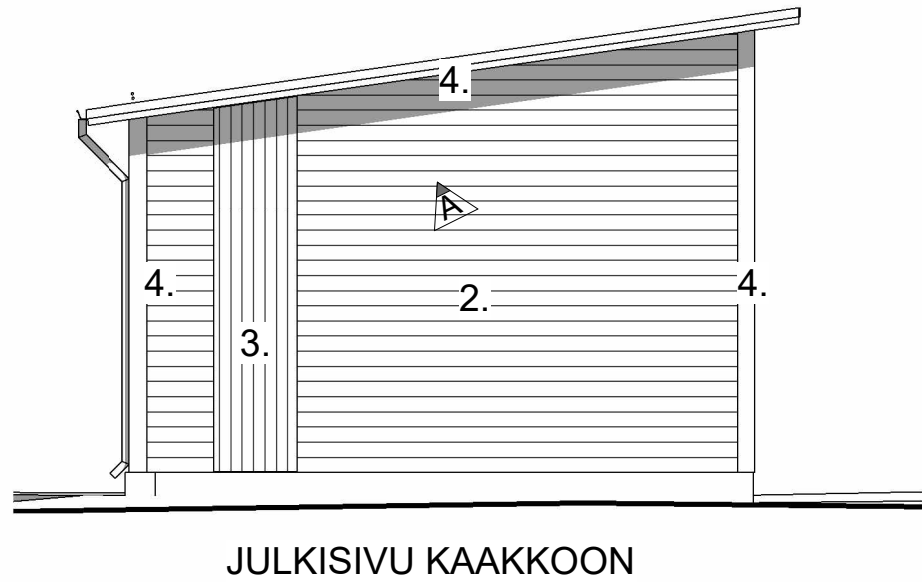
Rakennusoikeus muutosten jälkeen, (US 250mm mukaan):	
542m ² - 429m ² - 194m ²	= -81 m ² -> rakennusoikeus ylittyy 81m ² verran

MUUTOS, katos siirretty 2m:n päähän rajasta AT 19.8.2015
A:MUUTOS, kylmä katosrakennus muutettu lämpimäksi varastoksi J.T. 10.11.2025

K.OSA Mestauskallio	KORTTELI/TILA 23	TONTTI/RN ^o 11	RAKENNUSLUVAN TUNNUS	
RAKENNUSOIKEUS UUDISRAKENNUS			PIIRUSTUSLAJI PÄÄPIIRUSTUS	JUOKS.No
RAKENNUSKOHTEN NIMI JA OSOITE HALLI, Tmi Toivo Takalo KONEKUJA 92100 RAAHE			PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ ASEMAPIIRROS	MITTAKAAVAT 1: 500
Svapa Oy Ollinkalliontie 3, 92100 RAAHE 050 3727 100 suunnittelu@svapa.fi www.svapa.fi			SUUN.ALA ARK	TYÖ No 126/2015
			PÄIVÄYS 20.3.2015	YHT.HENK. ARTTU TERHO INS. (AMK)



1. Peltikate, RR23
2. Vaakasuutainen peltiprofiili, RR22
3. Pystypaneli 145mm, RR21
4. Peltilistat, RR22
5. Betonisokkeli, RR23



LIITE 5		
Tunnus	Muutos	Päiväys
C	Katos muutettu lämpimäksi rakennukseksi. Taitto-oviseinä lisätty. J.T	5.6.2025
A	Katoksen korkeus ja kattokaltevuus muutettu, J.T.	20.8.2024

Kaupunginosa / Kylä Raahe		Kortteli / Tila 23	Tontti / Rno 11	Viranomaisten merkintöjä	
Rakennustoimenpide KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS				Piirustuslaji Pääpiirustus	Juokseva numero
Rakennuksen numero / Rakennusten numerot / Rakennustunnus / Rakennustunnukset					
Rakennuskohde LÄMMIN VARASTO, Tmi Toivo Takalo Konekuja 5, 92100 Raahe				Piirustuksen sisältö Julkisivut	mittakaava 1:100
Suunnittelijan yhteystiedot: yritys, osoite ja puhelinnumero  Svapa Oy p. 050 3727 100 Ollinkalliontie 3, 92100 Raahe suunnittelu@svapa.fi www.svapa.fi				Työnumero 126/2015	Piirustuksen tunnus 4 muutos C
Vastuullinen suunnittelija: nimi, tutkinto, allekirjoitus ja päiväys Joel Timlin, Ins AMK				Suunnitteluala ARK	Tiedosto
5.6.2025					

LIITE 6

Konekuja 5

