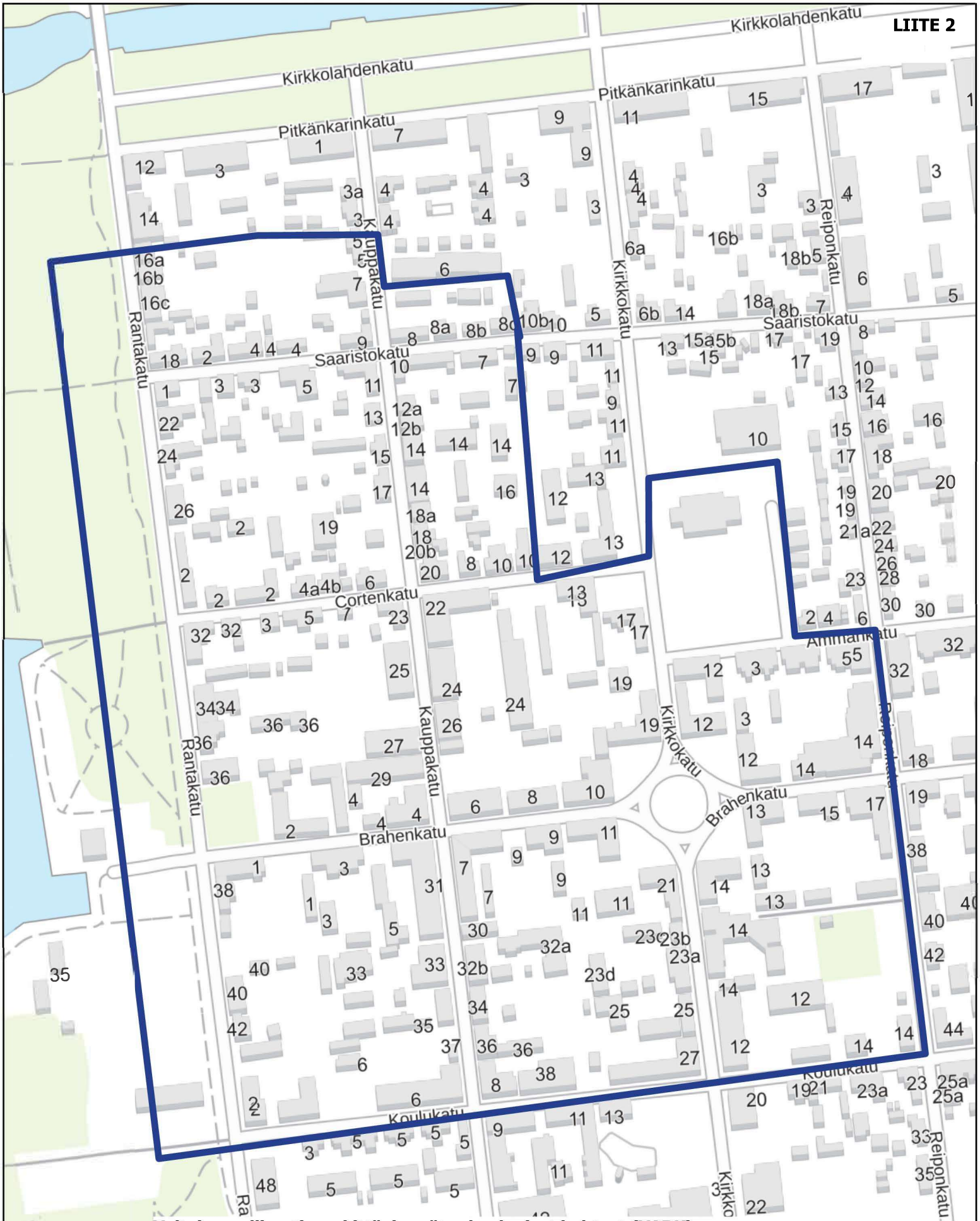
Liite 1: LUPATYYPIT, Rakennusjärjestys 2025

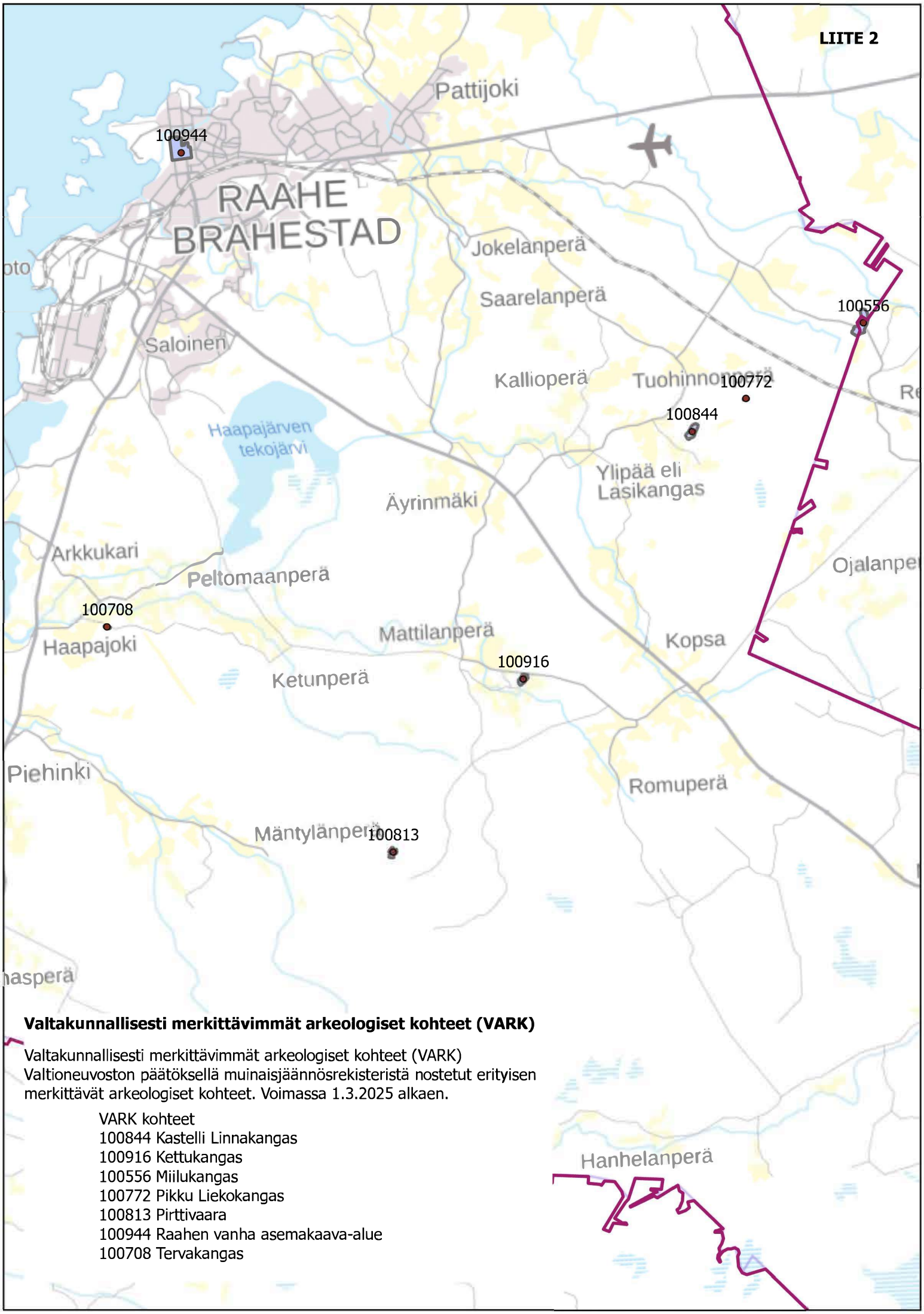
rakennusjärjestyksen kohta		Rakentamislupa	Purkamislupa ja ilmoitus	Maisematyölupa	Sijoittamislupa	Poikkeamislupa
8 §	**Rakentamislupa** (RakL 42 §)					
	Asuinrakennus	R				
	kooltaan vähintään 30 m2 tai 120 m3 oleva rakennus	R				
	kooltaan vähintään 50 m2 oleva katos	R				
	yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä	R				
	vähintään 30 m korkea masto tai piippu	R				
	vähintään 2 m2 suuruinen valaistus mainoslaite	R				
	energiakaivo	R				
	erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle	R				
	Rakentamisella on vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin	R				
	Korjaus- ja muutostyö, jolla on vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin	R				
	-lämmitysjärjestelmän muutos	R				
	- putki- ja ilmanvaihtoremontti	R				
	- korjaustyö, jossa rakennuksen energiatehokkuus muuttuu	R				
	- kantavien rakenteiden korjaus- tai muutostyö (ml. kengitystyö)	R				
	- suojellun tai historiallisesti arvokkaan rakennuksen korjaustyö	R				
	- rakennuksen käyttötarkoituksen muutos	R				
9 §	**Purkaminen:**					
	rakennuksen purkaminen asemakaava aluella		P			
	suojellun tai historiallisesti arvokkaan rakennuksen purkaminen		P			
	talousrakennuksen ja muun siihen verrattavan vähäisen rakennuksen purkaminen		I			
10 §	**Maisematyölupa:**					
	Vähäistä suurempi puunkato edellyttää maisematyölupaa rakentamislaissa säädetyissä tilanteissa.			M		
	Yhdenkin puun kaataminen asemakaava-alueella saattaa edellyttää maisematyölupaa.			M		
	vähäistä suurempaan kaivamiseen tai lähitykseen, yli metrin suuruinen korotus tai kaivaminen			M		
	Sijoittamislupa ja poikkeaminen:					
12 §	Sijoittamislupa vaaditaan alueelle jonka rakentamista ei ole kaavalla ratkaistu (suunnittelutarvealue)				S	
11 §	Poikkeaminen kaavamääräyksistä tai rakennusjärjestyksestä vaatii poikkeamisluvan					P
	Muut rakennustoimenpiteet:					
25 §	aurinkopaneelien asentaminen rakennuksen katolle lappeen suuntaisesti	-				
25 §	aurinkopaneelien asentaminen suojelu (RKY) alueille	R				
25 §	pientuulivoimalat, mastot ja piiput, korkeus 1,5 kertainen rakennuksiin nähden	-				
		-				
25 §	maalämpökeruuputkisto	-				
25 §	maalämpökeruuputkisto pohjavesialueelle	R				
25 §	maalämpökaivo	R				
25 §	ilmalämpöpumppu	-				
26 §	julkisivun ja katon värisävyn muutokset	-				
26 §	asuinrakennusten terassien ja parvekkeiden lasittaminen	-				
27 §	saunalautta tai muu liikuteltava laite, alle 30m2	-				
27 §	kärrysauna tai muu liikuteltava laite, alle 30m2	-				
27 §	laituri alle 15m2	-				
28 §	siilot ja säiliöt, alle 120m3	-				
28 §	kasvihuone, alle 30m2	-				
28 §	eläinsuojat kevyellä verkkoaidalla	-				
36 §	jätevesijärjestelmä	R				
36 §	puistomuuntamot, pumppaamot, energiavarastot ja muut yhdyskuntatekniset rakennelmat tai laitteet	R				
47 §	aidat ja istutukset alle 1,6 m (ei koske RKY-aluetta)	-				



Valtakunnallisesti merkittävimmät arkeologiset kohteet (VARK)

Valtioneuvoston päätöksellä muinaisjäännösrekisteristä nostetut erityisen merkittävät arkeologiset kohteet. Voimassa 1.3.2025 alkaen.

VARK kohde 100944 Raahen vanha asemakaava-alue



Valtakunnallisesti merkittävimmät arkeologiset kohteet (VARK)

Valtakunnallisesti merkittävimmät arkeologiset kohteet (VARK)
Valtioneuvoston päätöksellä muinaisjäännösrekisteristä nostetut erityisen merkittävät arkeologiset kohteet. Voimassa 1.3.2025 alkaen.

VARK kohteet
100844 Kastelli Linnakangas
100916 Kettukangas
100556 Miilukangas
100772 Pikku Liekokangas
100813 Pirttivaara
100944 Raahen vanha asemakaava-alue
100708 Tervakangas

LIITE 3: LYHENNYSJÄLJENNÖS 1.2.1963 VAHVISTETUSTA RAAHEN KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYKSESTÄ 51 §

KAUPUNGINHALLITUS/VALTUUSTO
Esityslistan liite no 1/11
Esityslistan asia no
Kokous no 51 29.5.2002
§

RAAHEN KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS

Lyhennysjäljennös 1.2.1963 vahvistetusta

Rakennusoikeus asemakaava-alueella

51 §

Kaupungin alueella on, mikäli ei tontin rakennusoikeutta ole asemakaavassa määrätty, noudatettava tämän pykälän määräyksiä.

Tontista saadaan käyttää rakentamiseen enintään 1/3 tontin pinta-alasta, kuitenkin siten että, tontin tehokkuusluku saa olla enintään 0,6, paitsi teollisuus- ja varastotonteilla 1,0.

Katurajaan tai kadun puoleiseen ulkoiseen rakennusrajaan rakennetun rakennuksen tai sen osan korkeus ei saa olla suurempi kuin 2/3 katu- tai rakennusrajan etäisyydestä kadun vastakkaisella puolella olevaan katu- tai rakennusrajaan. Rakennuksen korkeus saa kuitenkin olla enintään 9 metriä, paitsi teollisuus- ja varastotonteilla 15 metriä.

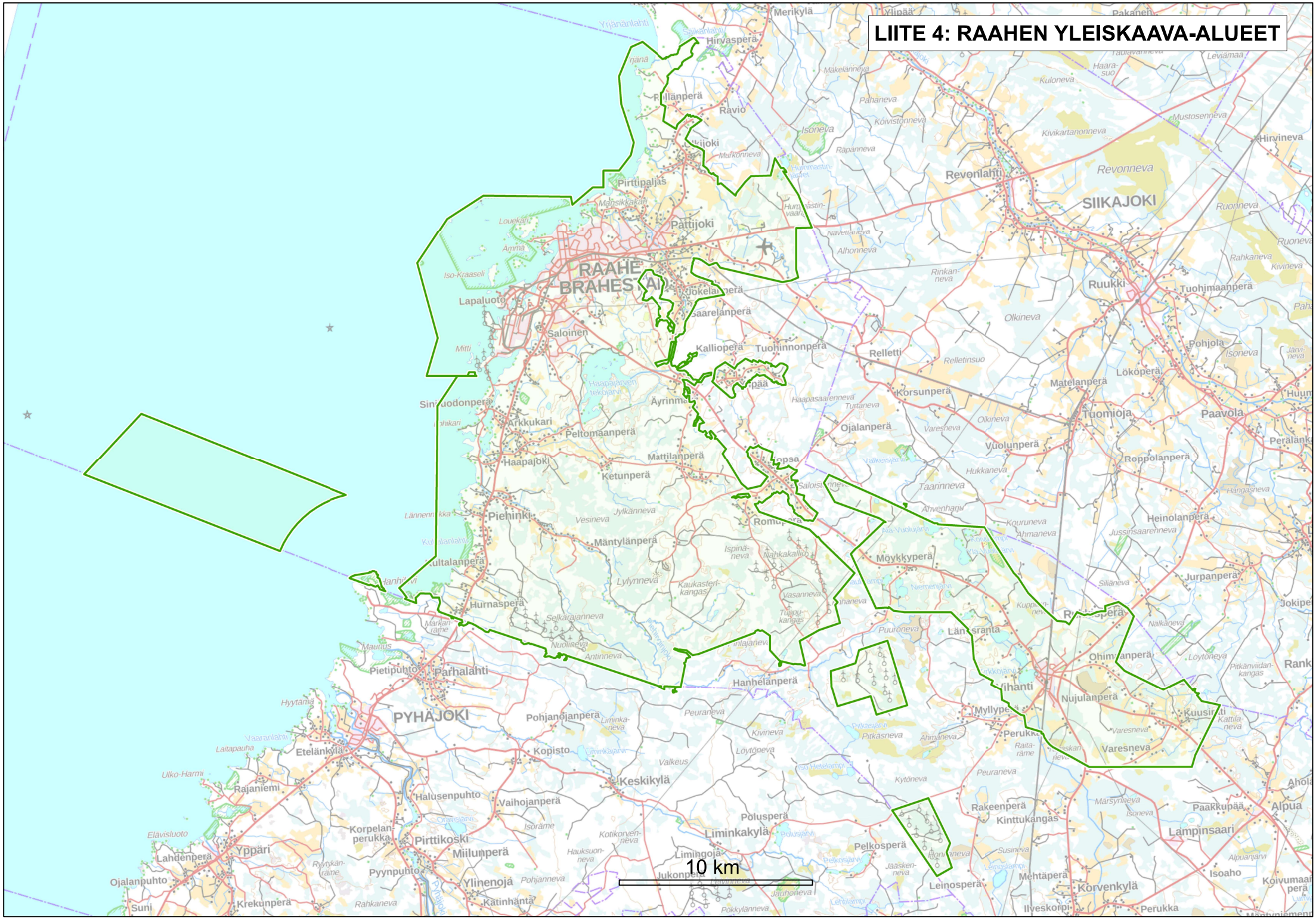
Tontin sisällä olevan rakennuksen tai sen osan korkeus ei saa olla suurempi kuin sen rakennuksen korkeus, joka 3 momentin mukaan saadaan rakentaa lähinnä olevan kadun varrelle.

Mikäli rakennuksen suurin sallittu korkeus katujen kulmauksessa määräytyy erilaiseksi kulman kummallakin puolella, saadaan suurempaa korkeutta käyttää pienempää korkeutta edellyttävän kadun varrella enintään 12 metrin matkalla katu- tai rakennusrajojen leikkauspisteestä.

Samalla tontilla olevien rakennusten keskinäisen etäisyyden on oltava vähintään 1,5 kertaa korkeamman rakennuksen sallittu enimmäiskorkeus, kuitenkin vähintään 6 metriä. Erityisestä syystä maistraatti voi kuitenkin, mikäli rakennusasetuksen 84 §:n 2 momentin säännökset eivät ole esteenä, sallia rakennusten sijoittamisen samalla tontilla lähemmäksikin toisiaan.

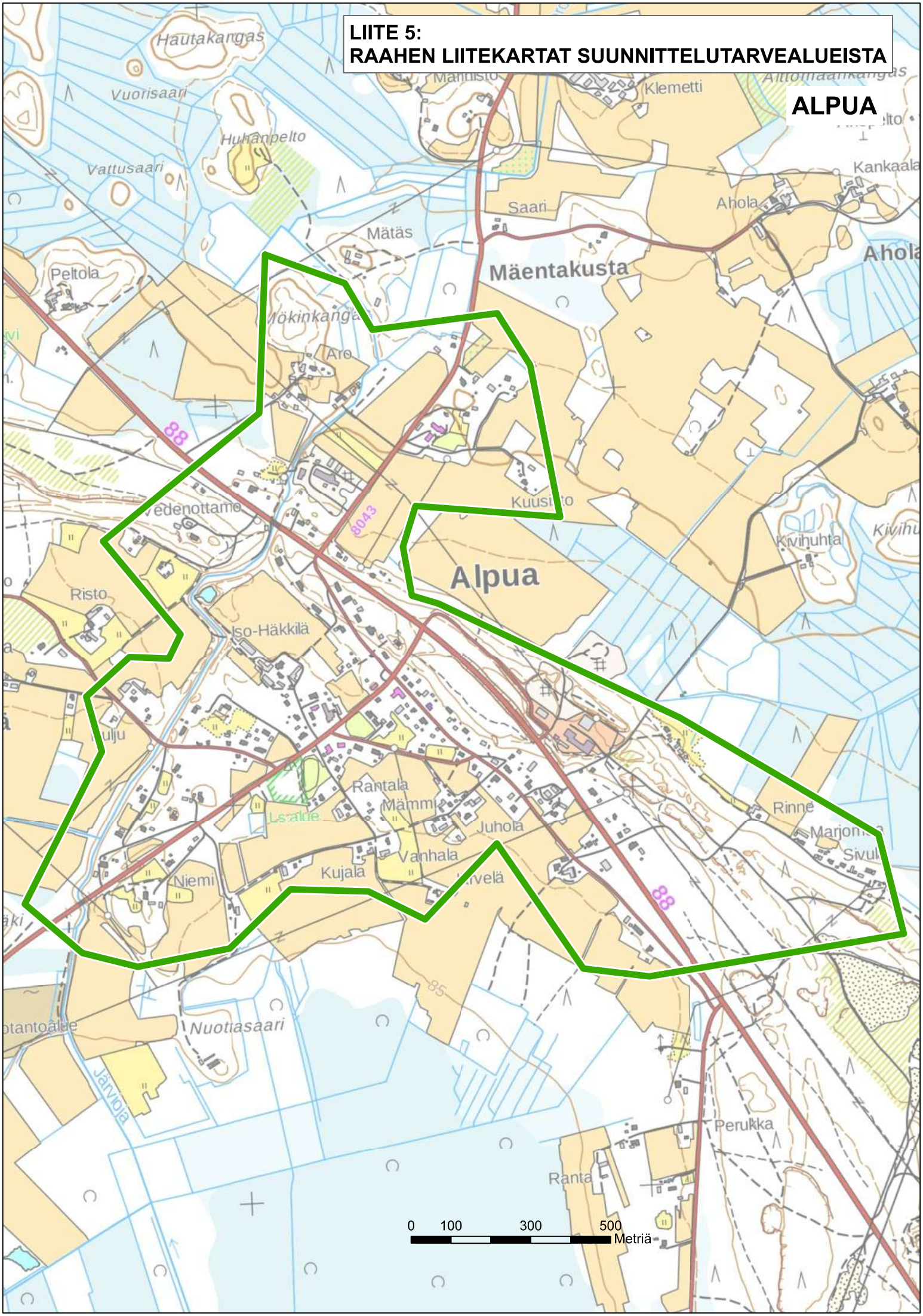
Rakennuksen etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään 3/4 rakennuksen sallitusta suurimmasta korkeudesta, kuitenkin vähintään 6 metriä. Tämän määräyksen estämättä saadaan rakennus rakentaa naapuritontin rajaan ulottuvaksi 12 metrin matkalla katurajasta tai kadun puoleisesta rakennusrajasta. Niin ikään saadaan rakentaa naapuritontin rajalle, jos rakennus rakennetaan yhteen naapuritontin rakennukseen ja maistraatti katsoo rakennusten tällaisten sijoittamisen soveltuvan korttelin tarkoituksenmukaiseen rakentamiseen.

LIITE 4: RAAHEN YLEISKAAVA-ALUEET

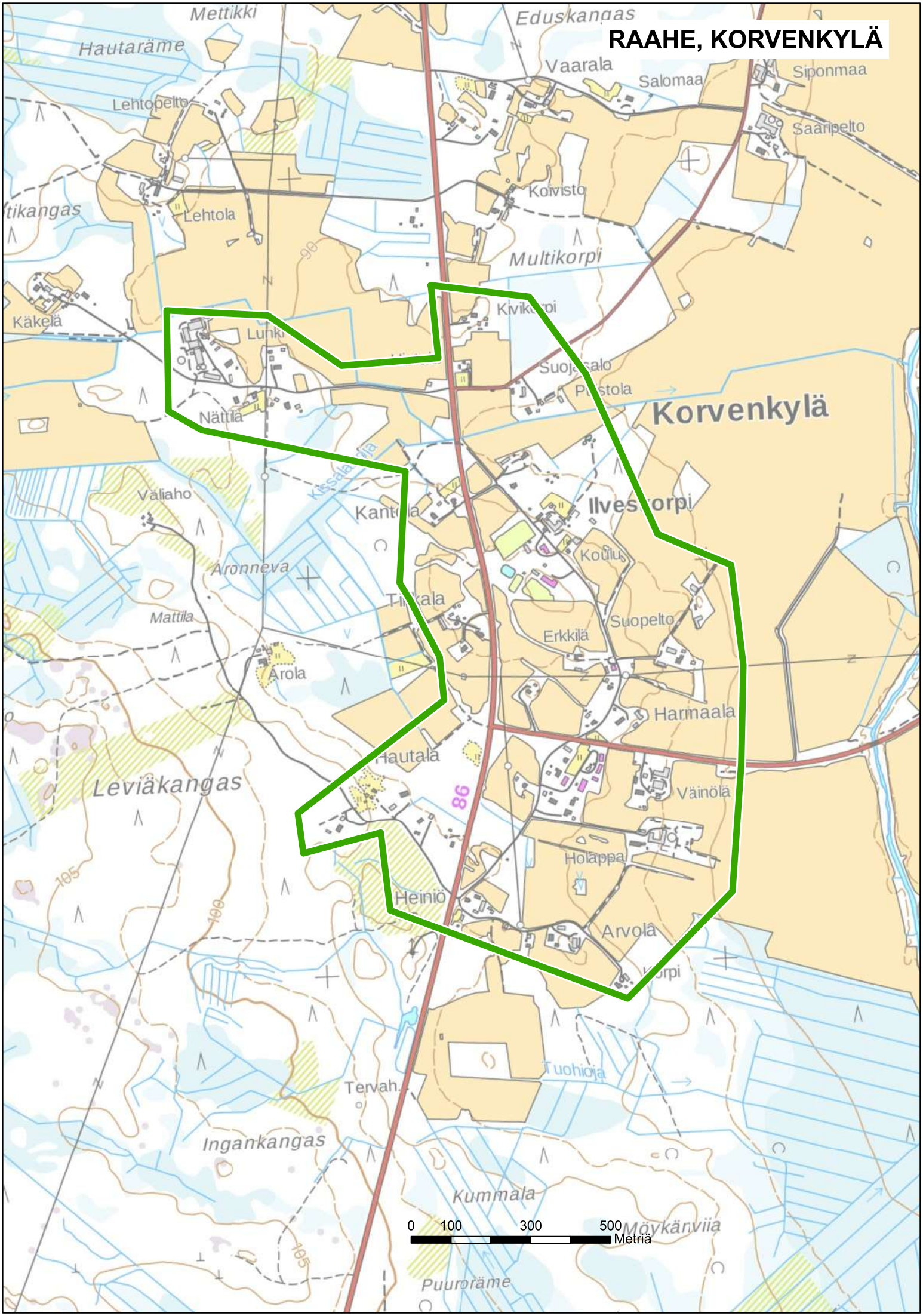


LIITE 5:
RAAHEN LIITEKARTAT SUUNNITTELUTARVEALUEISTA

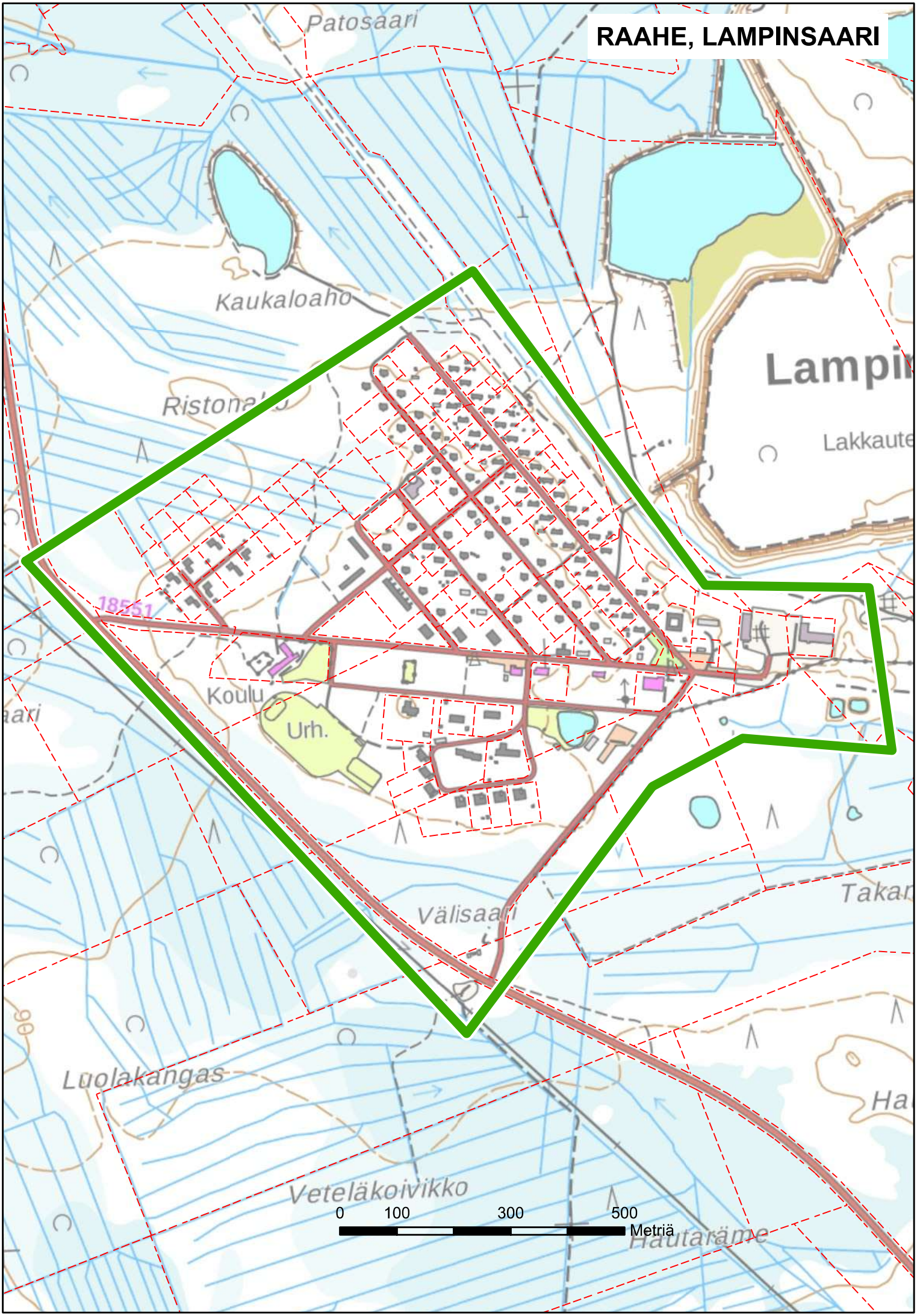
ALPUA



RAAHE, KORVENKYLÄ

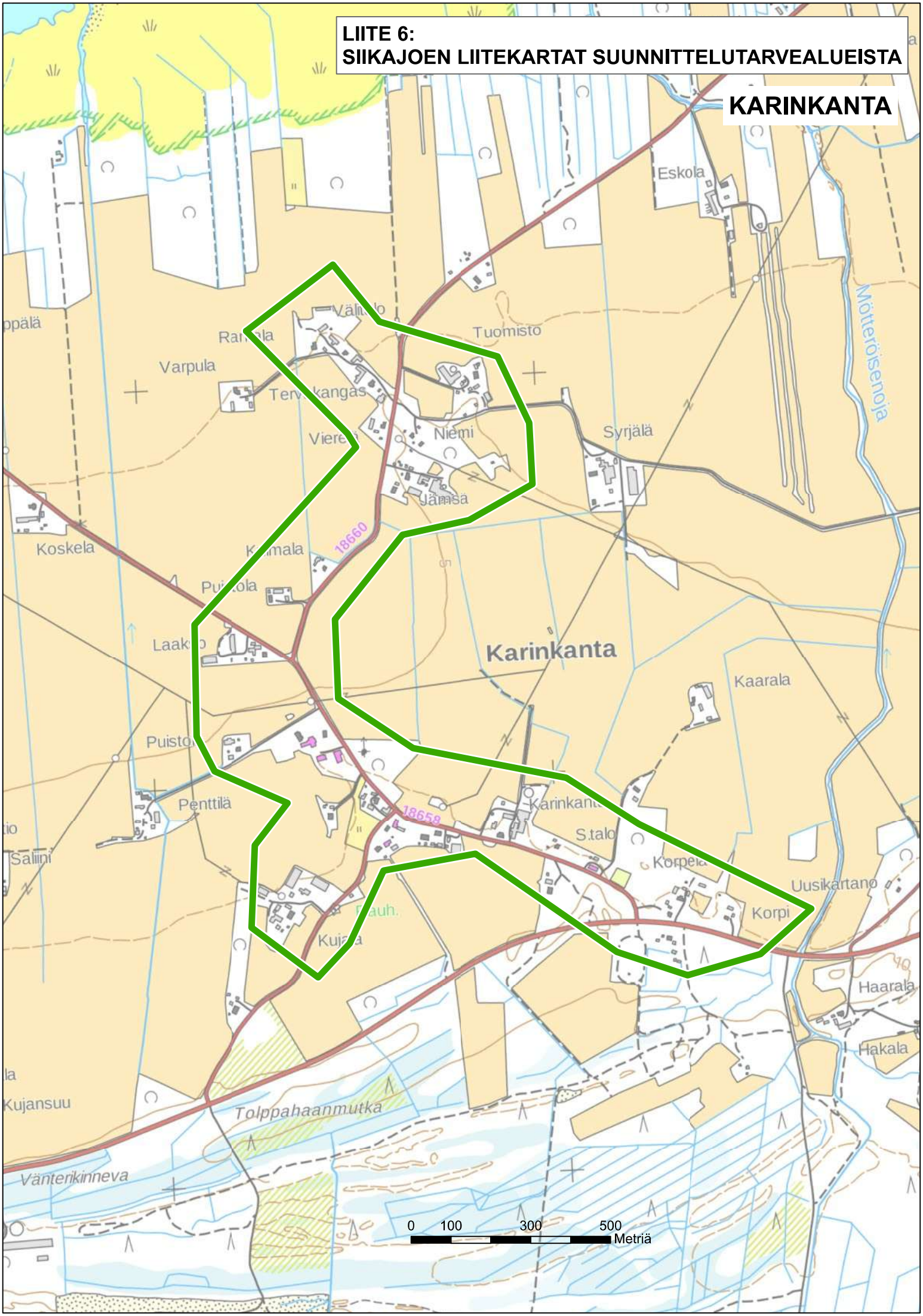


RAAHE, LAMPINSAARI

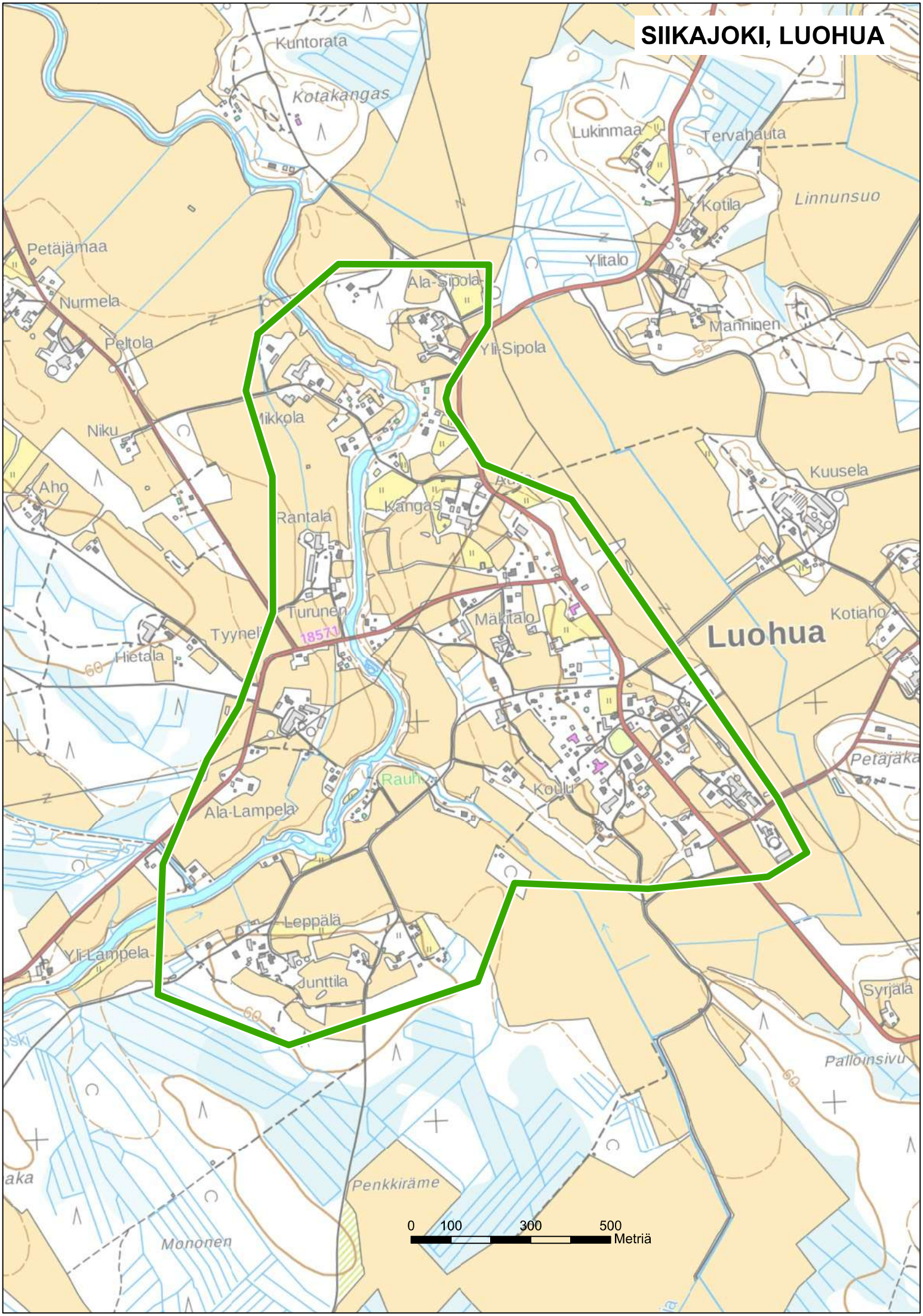


LIITE 6:
SIIKAJOEN LIITEKARTAT SUUNNITTELUTARVEALUEISTA

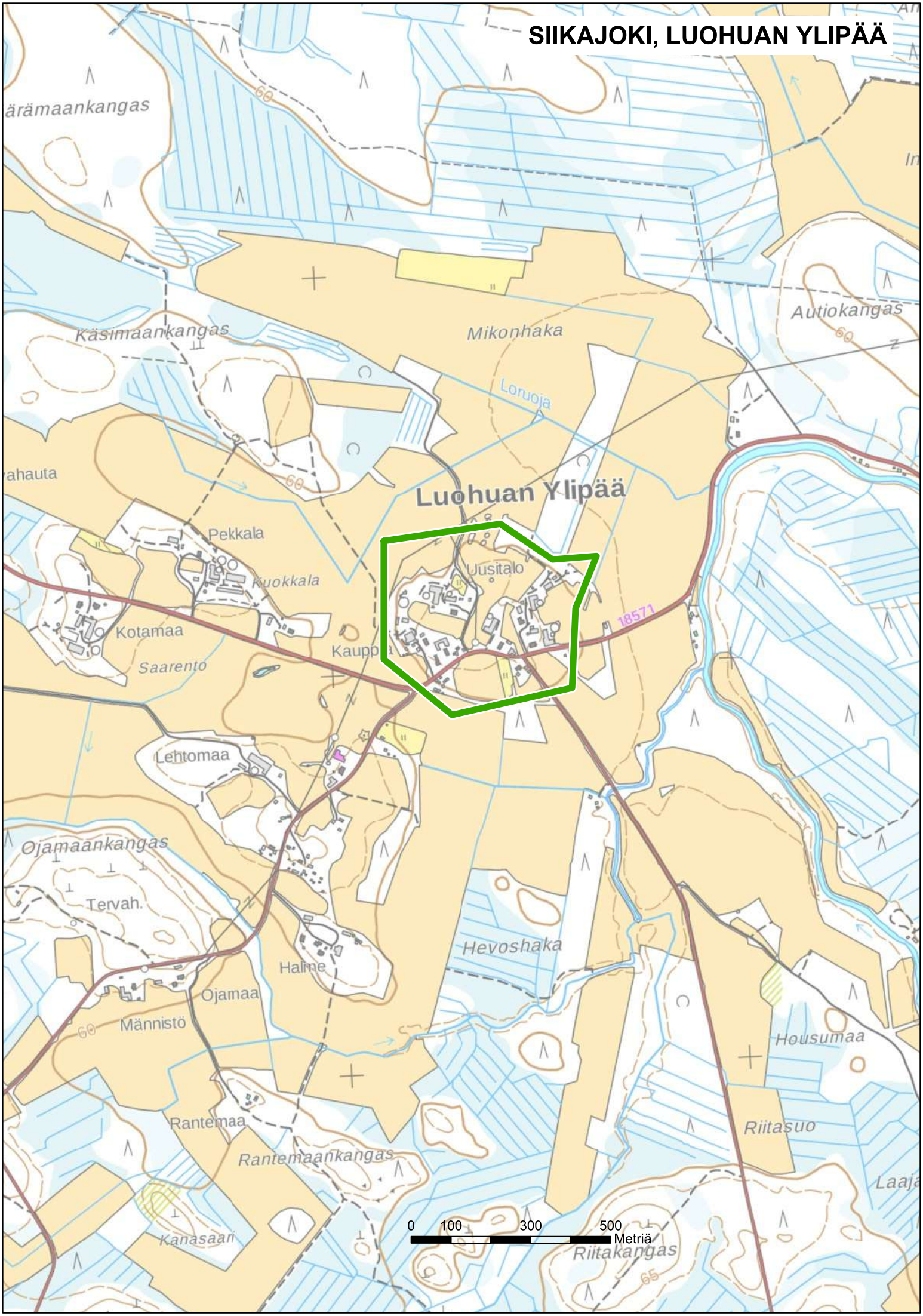
KARINKANTA



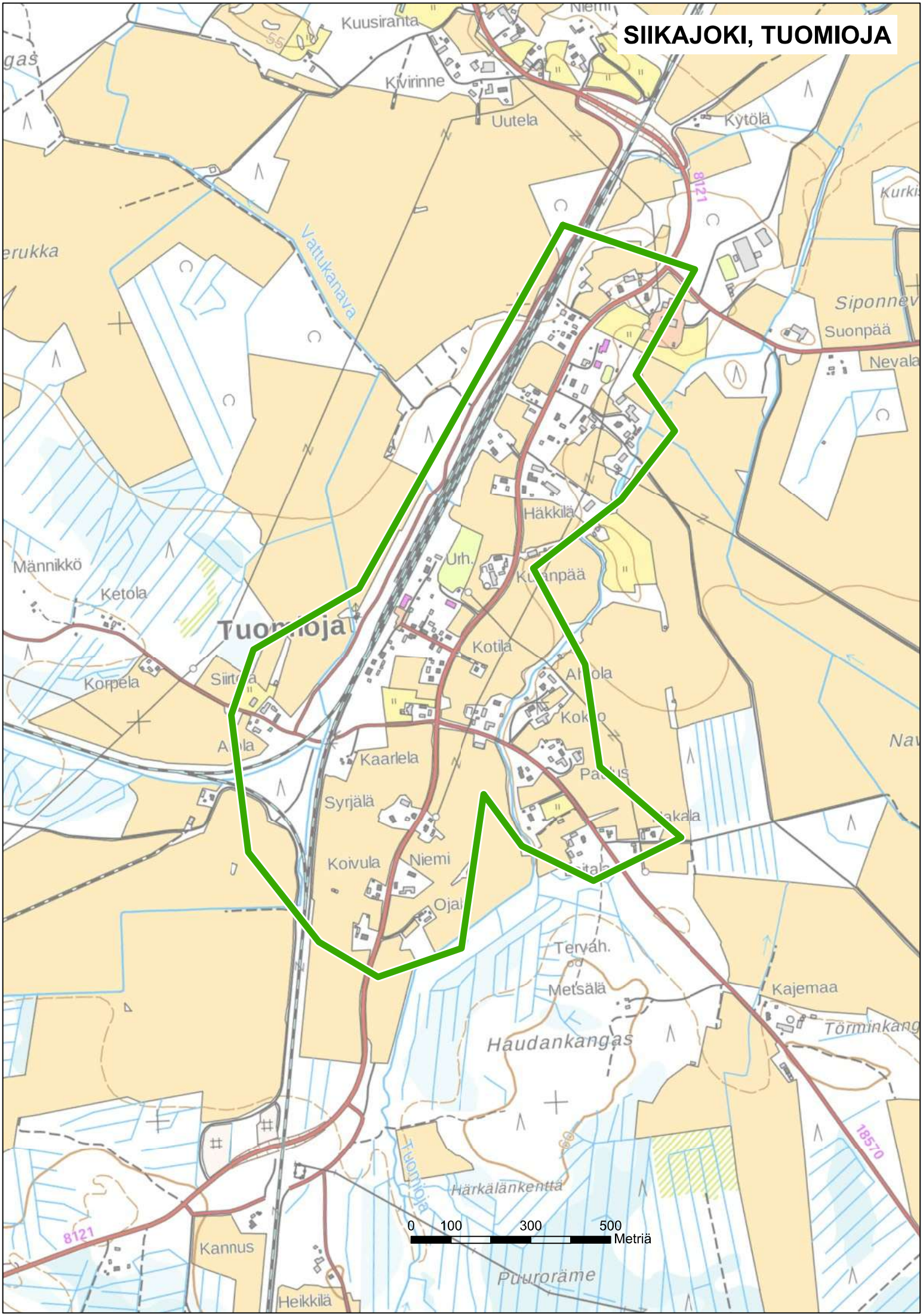
SIIKAJOKI, LUOHUA



SIIKAJOKI, LUOHUAN YLIPÄÄ

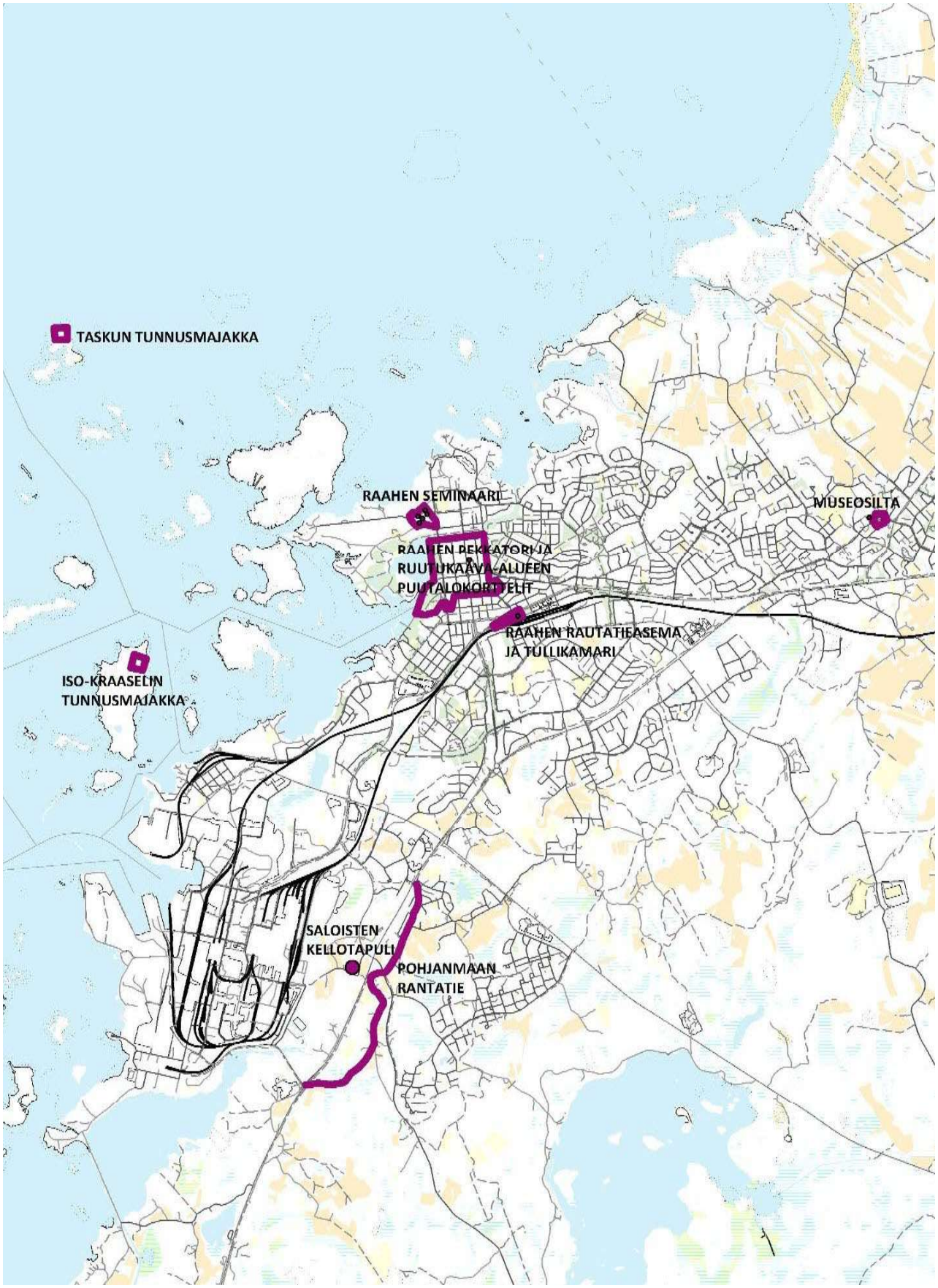


SIIKAJOKI, TUOMIOJA



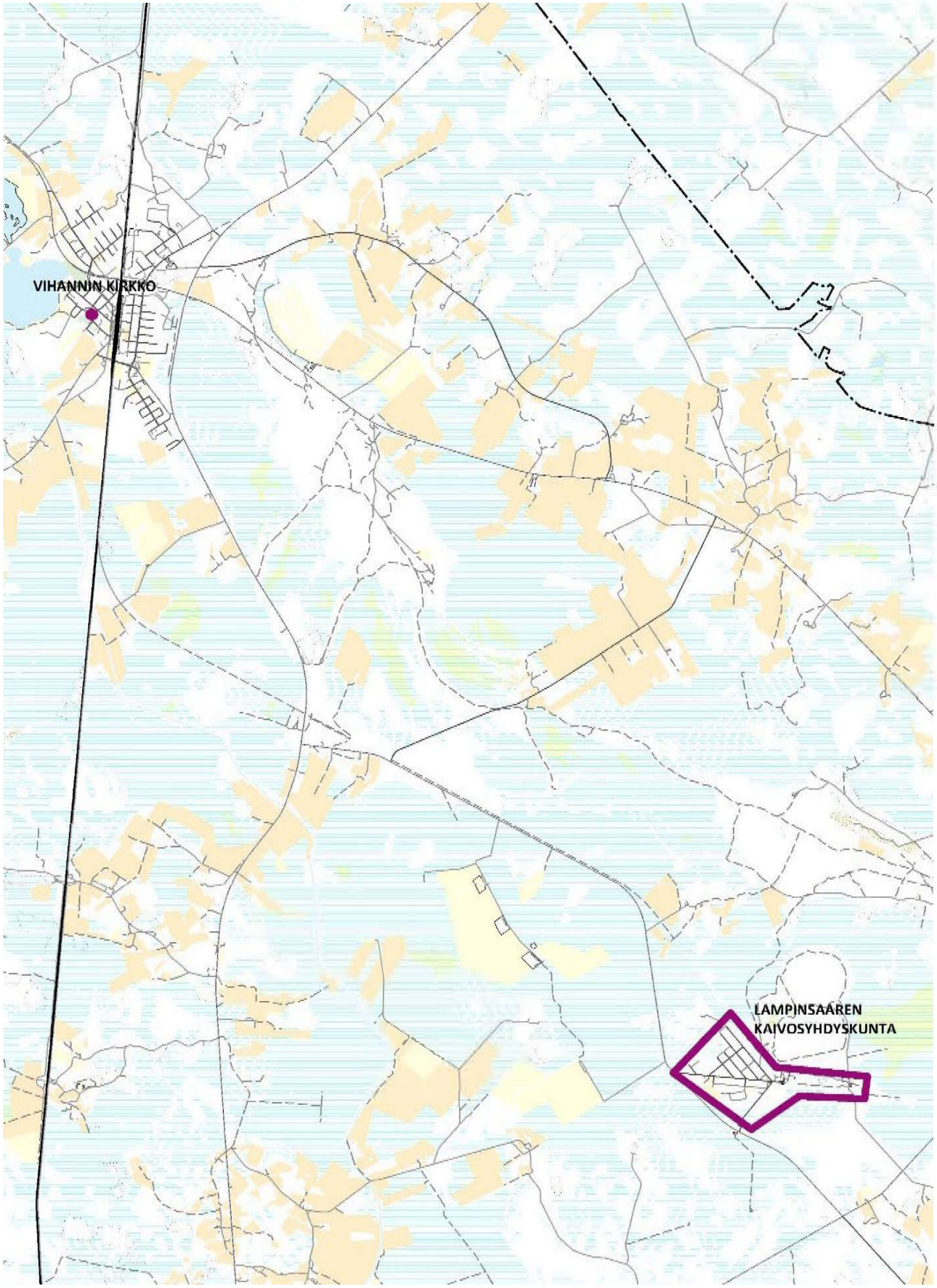
LIITE 7:

KARTTAOTTEET RAAHEN VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVISTÄ RAKENNETUISTA KULTTUURIYMPÄRISTÖISTÄ RKY



Kuva 1 Raahen keskustaajaman lähialueelle sijoittuvat valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY. (Lähde: Museovirasto.)

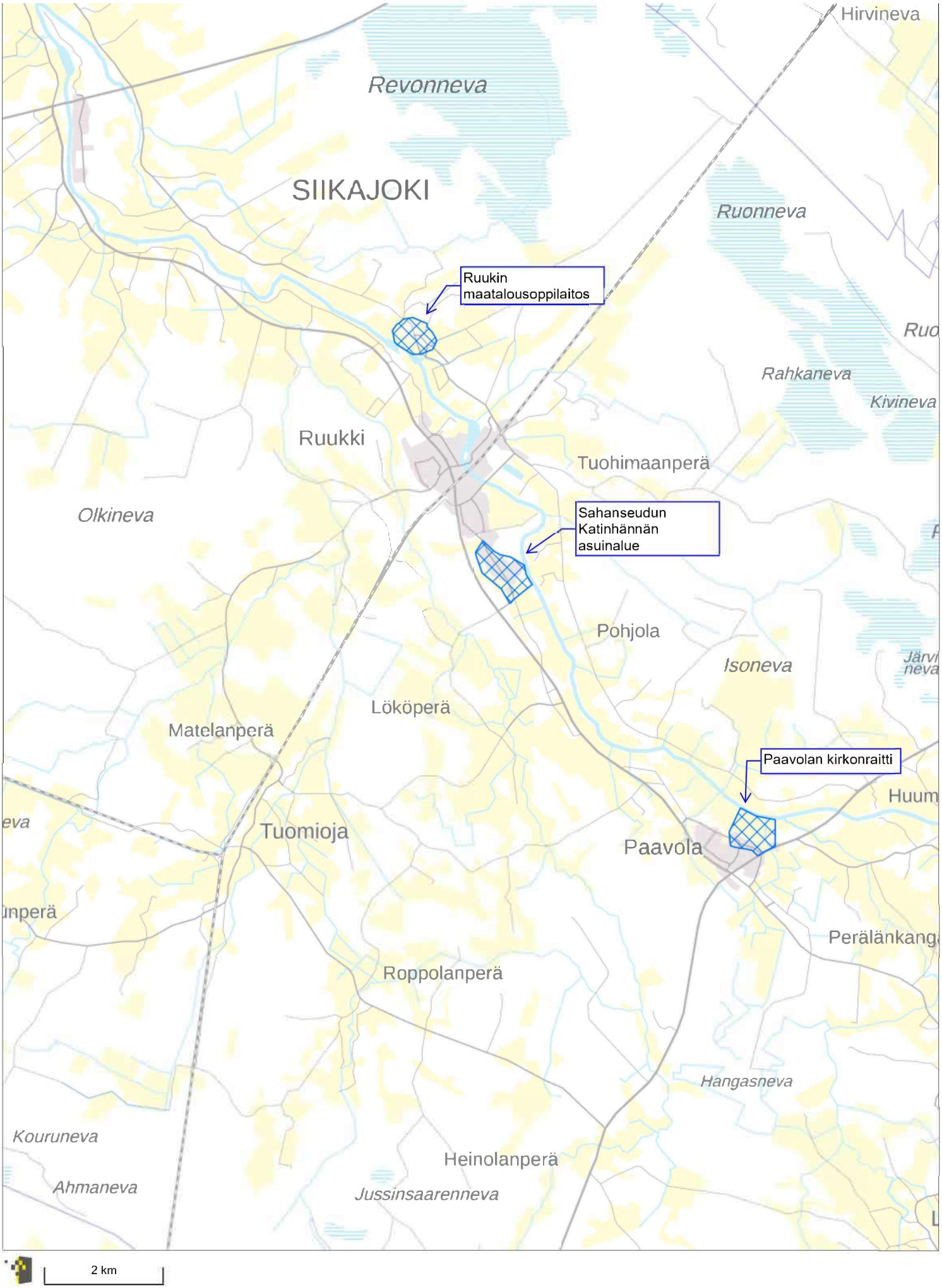
LIITE 7:



Kuva 2 Vihannin kylätaajaman lähialueelle sijoittuva valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö RKY. (Lähde: Museovirasto.)

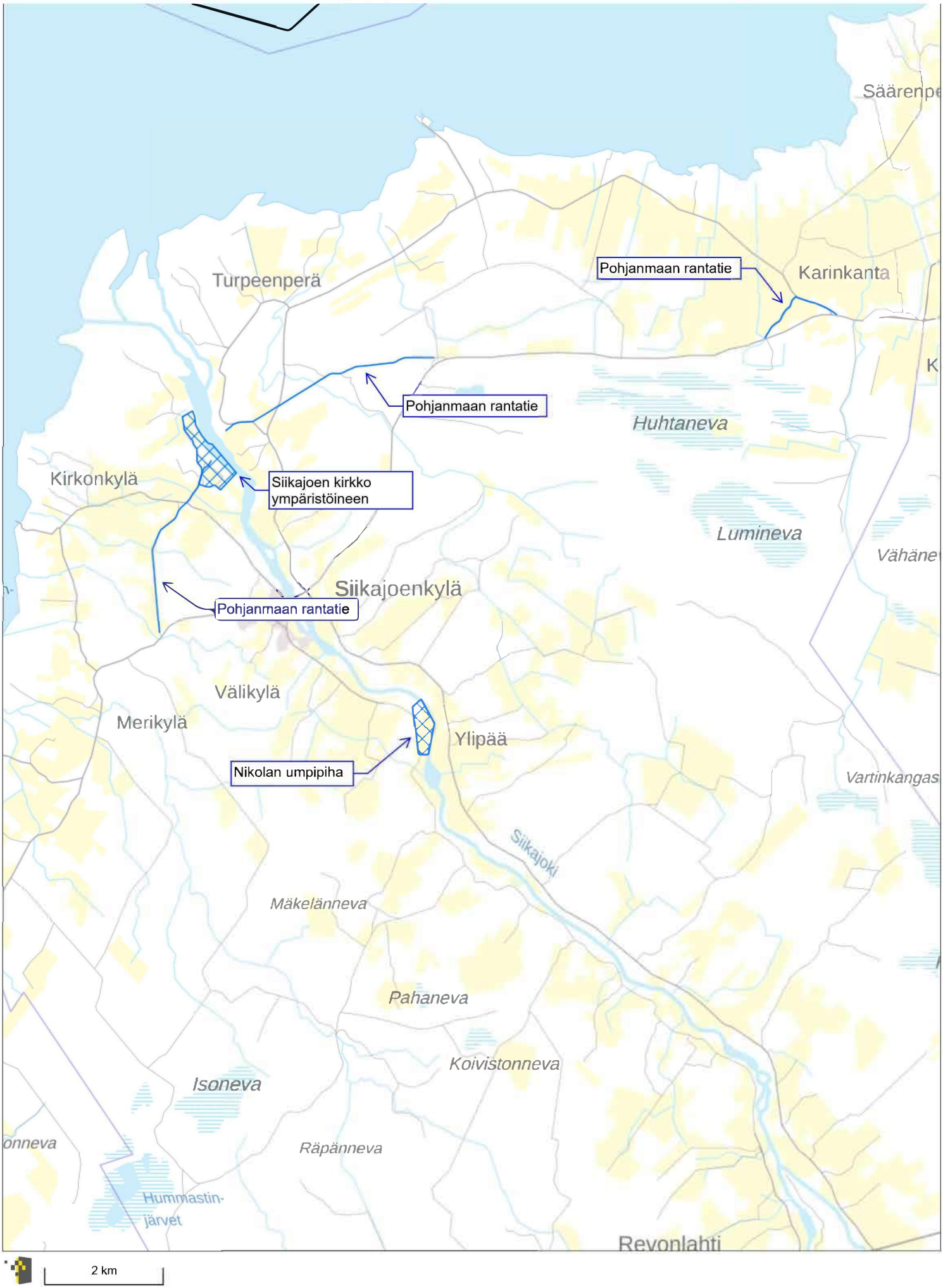
LIITE 8:

SIIKAJOEN VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄT RAKENNETUT KULTTUURIYMPÄRISTÖT RKY
Lähde: Paikkatietoikkuna 24.1.2025

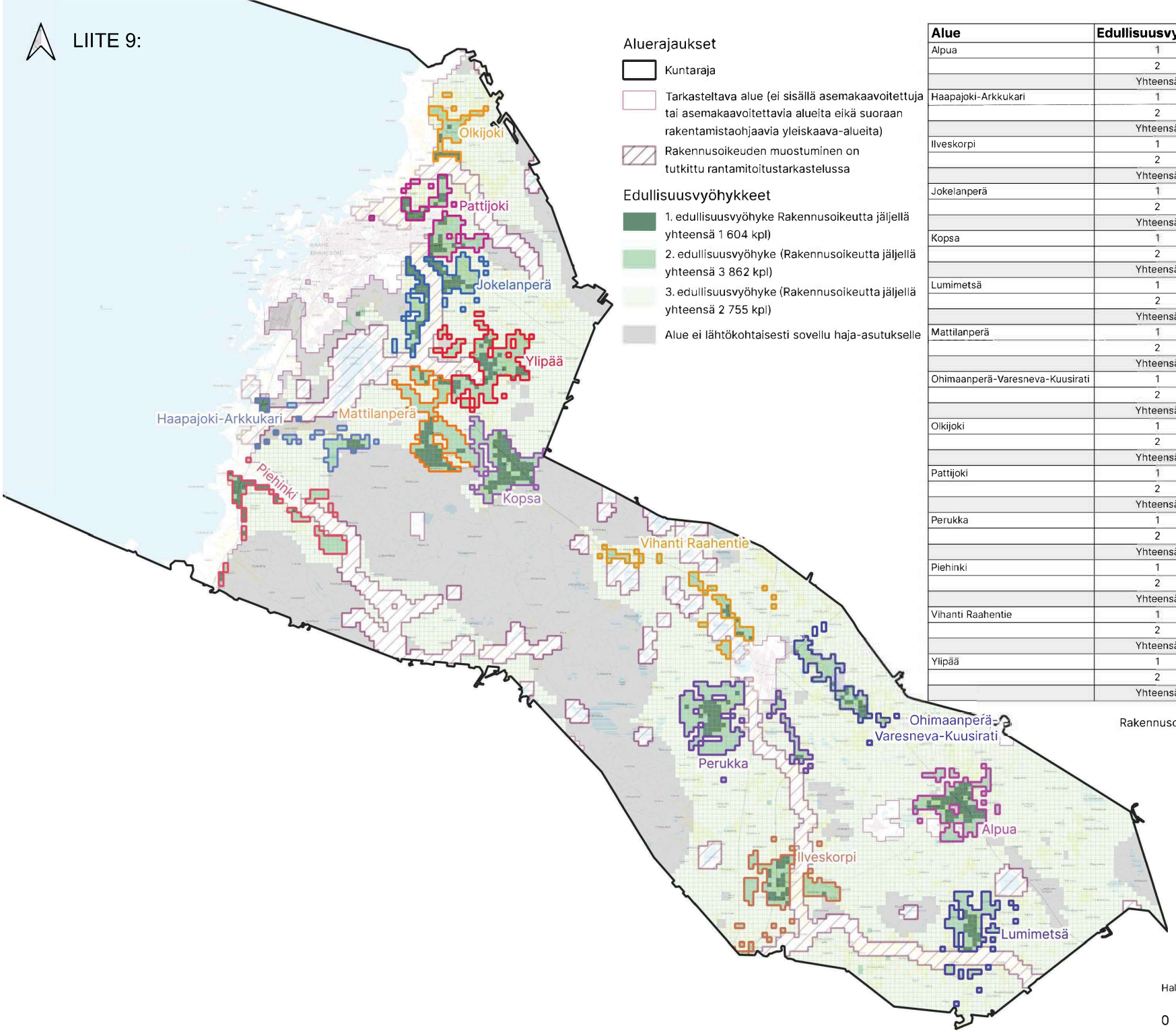


LIITE 8:

SIIKAJOEN VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄT RAKENNETUT KULTTUURIYMPÄRISTÖT RKY
Lähde: Paikkatietoikkuna 24.1.2025



LIITE 9:



Alueraajaukset

- Kuntaraja
- Tarkasteltava alue (ei sisällä asemakaavoitettuja tai asemakaavoitettavia alueita eikä suoraan rakentamistaohjaavia yleiskaava-alueita)
- Rakennusoikeuden muostuminen on tutkittu rantamitoitustarkastelussa

Edullisuusvyöhykkeet

- 1. edullisuusvyöhyke Rakennusoikeutta jäljellä yhteensä 1 604 kpl)
- 2. edullisuusvyöhyke (Rakennusoikeutta jäljellä yhteensä 3 862 kpl)
- 3. edullisuusvyöhyke (Rakennusoikeutta jäljellä yhteensä 2 755 kpl)
- Alue ei lähtökohtaisesti sovellu haja-asutukselle

Alue	Edullisuusvyöhyke	Rakennusoikeus (kpl)
Alpua	1	240
	2	268
	Yhteensä	508
Haapajoki-Arkkukari	1	119
	2	174
	Yhteensä	293
Ilveskorpi	1	72
	2	345
	Yhteensä	417
Jokelanperä	1	146
	2	203
	Yhteensä	349
Kopsa	1	182
	2	242
	Yhteensä	424
Lumimetsä	1	26
	2	253
	Yhteensä	279
Mattilanperä	1	172
	2	336
	Yhteensä	508
Ohimaanperä-Varesneva-Kuusirati	1	39
	2	249
	Yhteensä	288
Olkijoki	1	61
	2	151
	Yhteensä	212
Pattijoki	1	138
	2	273
	Yhteensä	411
Perukka	1	85
	2	434
	Yhteensä	519
Piehinki	1	152
	2	228
	Yhteensä	380
Vihanti Raahentie	1	35
	2	254
	Yhteensä	289
Ylipää	1	137
	2	452
	Yhteensä	589

Rakennusoikeutta jäljellä yhteensä 8 221 kpl.

Hallintorajat & Taustakartta © MML

0 5 10 km

Haja-asutuksen mitoitusperusteet

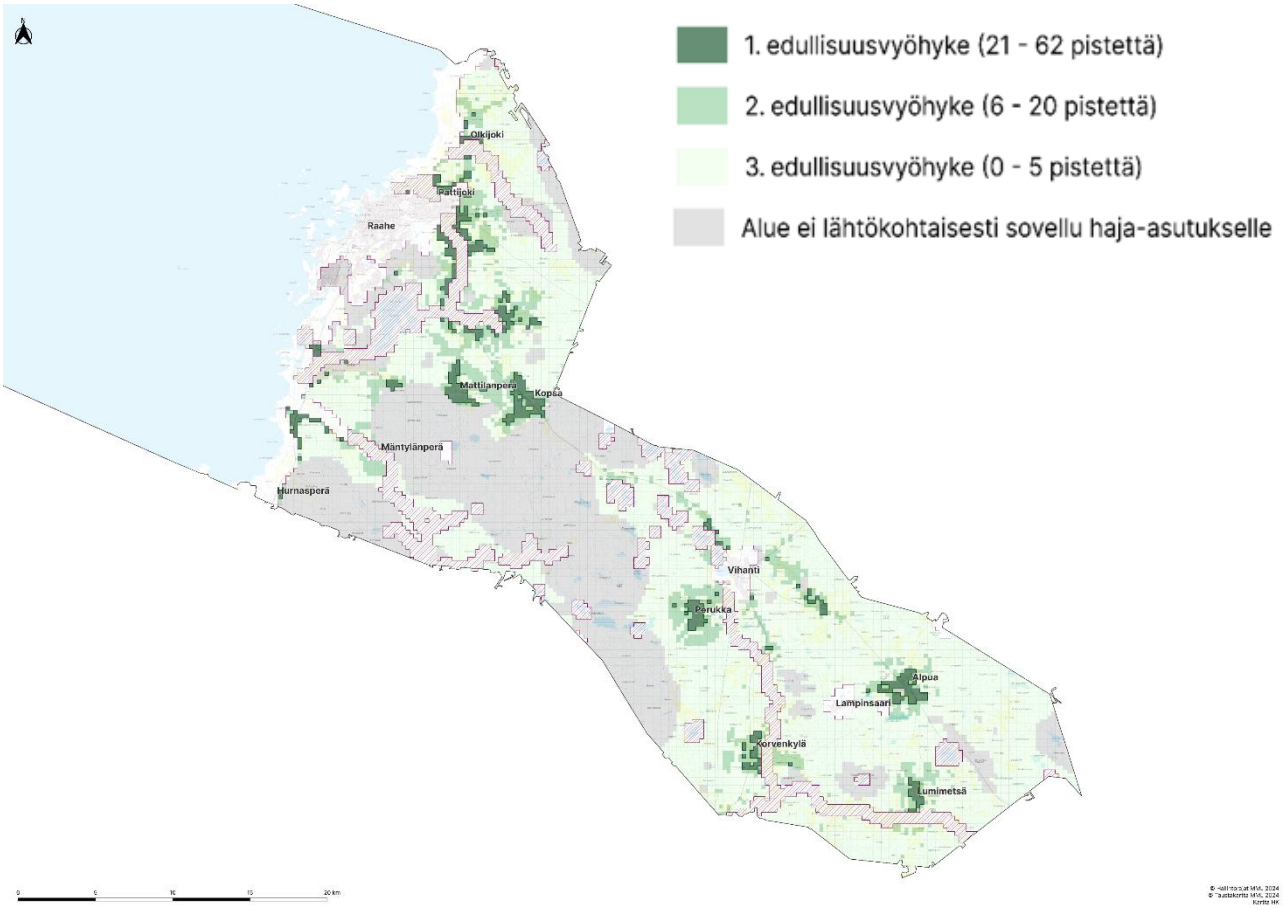
Raahen kunta suhtautuu hajarakentamiseen sallivasti. Myös taajama- ja kyläalueiden ulkopuolelle mahdollistetaan haja-asutusluonteista pysyvää asutusta. Hajarakentaminen sallitaan alueidenkäyttölain määrittelemissä puitteissa. Mitoitustarkastelun tarkoituksena on auttaa ohjaamaan rakentamista haja-asutusalueilla siten, että kyläalueet, maaseutu ja haja-asutusalueet säilyvät elävinä.

Nämä mitoitusperiaatteet koskevat vain sisämaan / kuivan maan rakentamista. Mitoitusperusteet eivät ole voimassa rantavyöhykkeellä, jolla rakentamisen tulee perustua kaavoitukseen ja kaavoittamattomilla ranta-alueilla emätilaperiaatteen mukaiseen rantaviivan pituuteen. Ulkopuolelle on jätetty myös asemakaavoitetut alueet sekä kaavoitusohjelmassa osoitetut tulevat asemakaavoitettavat alueet.

Mitoitusperiaatteet on tarkoitettu valmisteluohjeeksi, jota käytetään apuna ratkaistaessa yksittäisiä lupa-asioita ja tilakohtaisia rakennuspaikkaselvityksiä. Haja-asutusalueella tulee tarkkailla rakentamisen vaikutuksia ja kaavoituksen tarvetta uusien rakennusoikeuksien myöntämisen yhteydessä, mikäli rakennuspaikkatoiveet alkavat keskittyä jollekin tietylle alueelle. Haja-asutusalueiden kehityksessä huomioidaan maaseutuelinkeinot, asutus, ja loma-asutus.

Edullisuusvyöhykkeet

Edullisuusvyöhykkeiden tavoitteena on suosia rakentamismahdollisuuksien sijoittumista edullisemmille alueille, eli vyöhykkeille. Edullisuusvyöhykkeiden avulla määritetään maankäytöllisesti samanlaisessa asemassa olevat alueet ja niissä on otettu huomioon mm. yhdyskuntarakenne, maisema, luonto, rakennettavuus ym. rakentamisen kannalta alueiden edullisuuteen vaikuttavat tekijät. Haja-asutuksen edullisuusvyöhykkeet on määritetty erillisen mitoitusselvitystyön yhteydessä ja ne on osoitettu kuvassa 1.



Kuva 1. Haja-asutuksen edullisuusvyöhykkeet.

Mitoitus

Mitoitusluvut on määritetty kullekin edullisuusvyöhykkeelle huomioiden kaupungin rakentamispaine, strategia ja väestöennuste. Rakennuspaikkojen lukumäärä lasketaan mitoitusvyöhykekohtaisesta mitoitusluvusta, joka ilmaisee kutakin tilan uutta rakennuspaikkaa varten tarvittavan hehtaarimäärän (taulukko 1).

Taulukko 1. Mitoitusluvut edullisuusvyöhykkeittäin

1. edullisuusvyöhyke	2. edullisuusvyöhyke	3. edullisuusvyöhyke
Ensimmäinen rakennusoikeus edellyttää, että vyöhykkeen sisäinen pinta-ala on kiinteistöllä vähintään 0,5 ha.	Ensimmäinen rakennusoikeus edellyttää, että vyöhykkeen sisäinen pinta-ala on kiinteistöllä vähintään 0,5 ha.	Ensimmäinen rakennusoikeus edellyttää, että vyöhykkeen sisäinen pinta-ala on kiinteistöllä vähintään 0,5 ha.
Toinen ja kolmas rakennuspaikka edellyttää, että vyöhykkeen sisäinen pinta-ala on kiinteistöllä edellisen lisäksi vähintään 1 ha. (=1,5 ha)	Toinen ja kolmas rakennuspaikka edellyttää, että vyöhykkeen sisäinen pinta-ala on kiinteistöllä edellisen lisäksi vähintään 5 ha. (=5,5 ha)	Toinen ja kolmas rakennuspaikka edellyttää, että vyöhykkeen sisäinen pinta-ala on kiinteistöllä edellisen lisäksi vähintään 10 ha. (=10,5 ha)
Seuraavat rakennuspaikat edellyttävät, että vyöhykkeen sisäinen pinta-ala on edellisen lisäksi vähintään 5 ha. (=6,5 ha)	Seuraavat rakennuspaikat edellyttävät, että vyöhykkeen sisäinen pinta-ala on edellisen lisäksi vähintään 10 ha. (=15,5 ha)	Seuraavia rakennuspaikkoja ei lähtökohtaisesti myönnetä.

Kuivan maan rakennusoikeuksia määriteltäessä ei sovelleta emätilatarkastelua. Siten voidaan ajatella, että laaditun mitoitusselvityksen laadinnan ajankohta (11.1.2024) toimii poikkileikkausajankohtana.

Käytettyinä rakennusoikeuksina huomioidaan kaupungin rakennus- ja huoneistorekisterin mukaiset vakituiset asunnot (yhden asunnon talot, kahden asunnon talot, rivitalot) sekä vapaa-ajanasunnot sekä näiden rakentamiseen myönnetyt rakentamisluvat.

Ensisijaisesti uutta rakentamista ohjataan mahdollisimman hyvälle edullisuusvyöhykkeelle.

Mikäli jokin kiinteistö on käyttänyt rakennusoikeutta enemmän kuin mitoitusperusteilla kiinteistölle voitaisiin osoittaa, olevat rakennusoikeudet säilyvät, mutta uusia ei voida myöntää, eikä esim. naapurina olevan kiinteistön rakennusoikeus siitä vähene.

Yleisesti määriteltyjen mitoitusperusteiden lisäksi tapauskohtaisessa tarkastelussa tulee ottaa huomioon myös maaston rakennettavuus, luonnonympäristö ja maisema-arvot,

rakennettu kulttuuriympäristö ja arkeologinen kulttuuriperintö, sijainti taajaman lievealueella sekä yhdyskuntarakenteen tiivistyminen. Mitoitusperusteet eivät ohita mahdollisia muun lainsäädännön asettamia rakentamisrajoituksia.

Lähtökohtaisesti rakentaminen pyritään ohjaamaan olemassa olevan rakennuskannan ja tiestön tuntumaan niin, että yhdyskuntarakenne ei hajautuisi merkittävästi. Varsin keskeinen rooli on myös maaston ominaispiirteiden huomioimisessa ja vesihuoltoverkoston läheisyydellä. Rakennusoikeuden sijoittamista peltomaisemassa merkittävällä tavalla näkyville paikoille pyritään välttämään. Sen sijaan rakennusoikeutta pyritään sijoittamaan peltoalueiden reunoille ja metsäsaarekkeisiin.

Rakennusoikeuksia ei voida myöntää, mikäli ainoa mahdollinen rakennusoikeuden sijoituspaikka sijaitsee tulva- tai melualueella, maasto on muutoin rakennuskelvotonta, rakentaminen vaarantaisi arvokkaan luonnonympäristön tai jonkin muun erityisen syyn vuoksi. Tällaisissa tapauksissa rakennusoikeus pyritään aina lähtökohtaisesti siirtämään kiinteistön muihin osiin tai maanomistajan muille alueille.

Maanomistajien yhdenmukaisen kohtelun varmistamiseksi mitoitusperusteita ja –laskelmia on pyrittävä noudattamaan mahdollisimman tarkasti. Jos jokin alue kuitenkin soveltuu rakentamiseen erityisen hyvin tai huonosti tai muiden erityisten syiden vuoksi, rakennusoikeutta voidaan lisätä tai vähentää kohtuusperiaatteen perusteella. Harkinnassa otetaan aina huomioon ympäristön sietokyky.

Rakennuspaikan rakennusoikeus määritellään rakennusjärjestyksen tai kaavan mukaisesti.