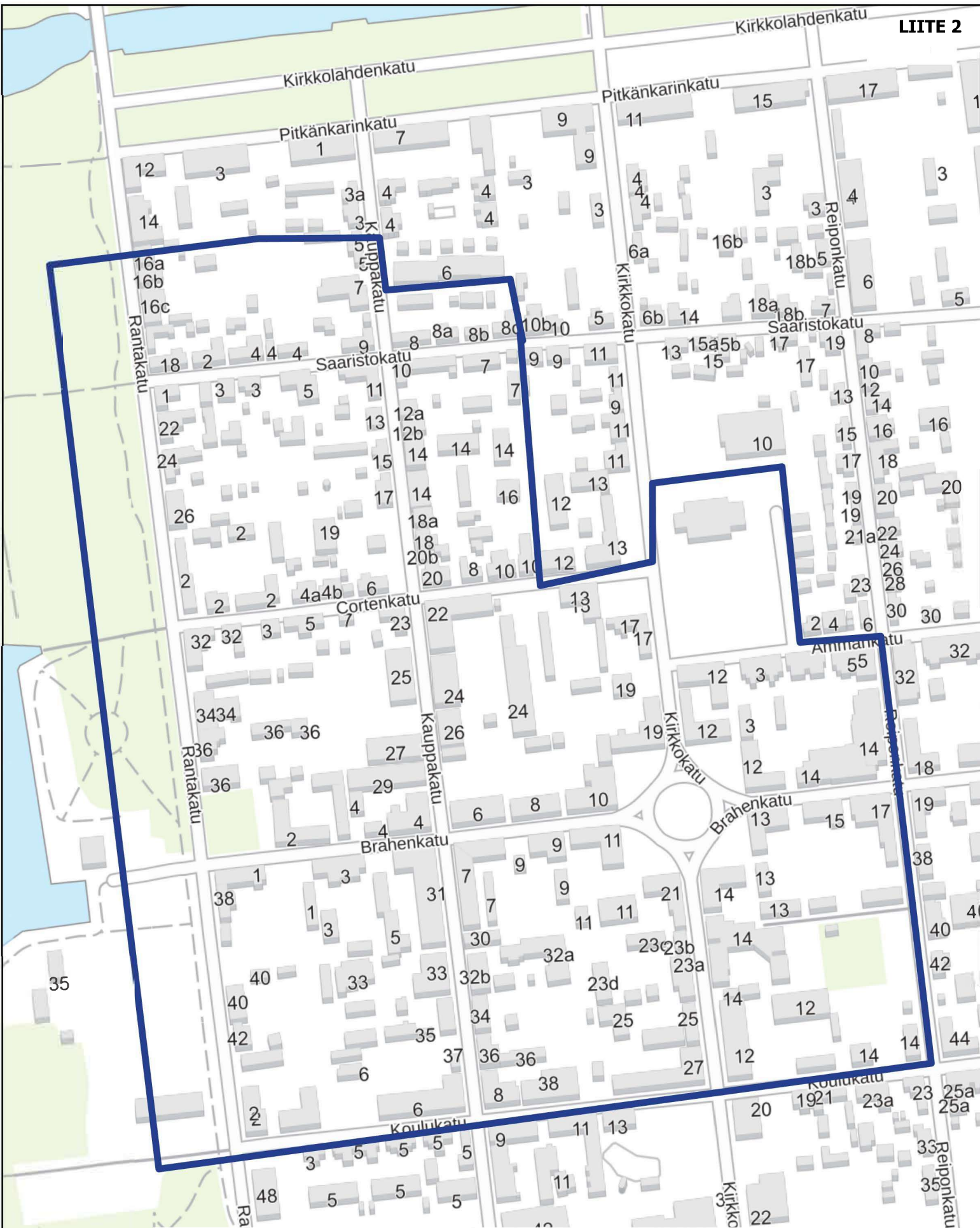


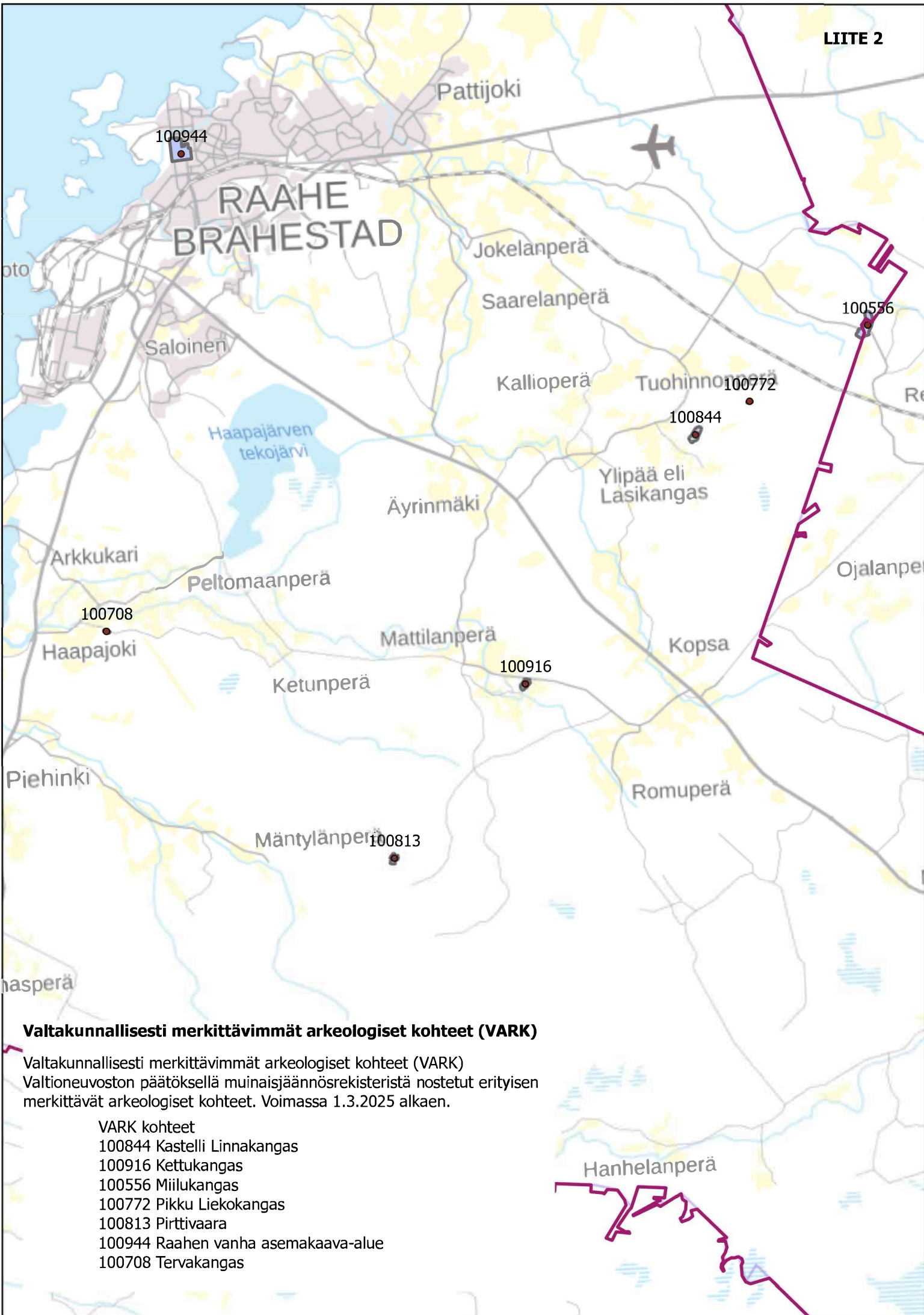
Liite 1: LUPATYYPIT, Rakennusjärjestys 2025						
rakennusjärjestyksen kohta		Rakentamislupa	Purkamislupa ja ilmoitus	Maisematyölupa	Sijoittamislupa	Poikkeamislupa
8 §	Rakentamislupa (RakL 42 §) Asuinrakennus kooltaan vähintään 30 m2 tai 120 m3 oleva rakennus kooltaan vähintään 50 m2 oleva katos yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä vähintään 30 m korkea masto tai piippu vähintään 2 m2 suuruinen valaistus mainoslaite energiakaivo erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle Rakentamisella on vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin Korjaus- ja muutostyö, jolla on vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin -lämmitysjärjestelmän muutos - putki- ja ilmanvaihtoremontti - korjaustyö, jossa rakennuksen energiatehokkuus muuttuu - kantavien rakenteiden korjaus- tai muutostyö (ml. kengitystyö) - suojellun tai historiallisesti arvokkaan rakennuksen korjaustyö - rakennuksen käyttötarkoituksen muutos	R R R R R R R R R R R R R R R R				
9 §	Purkaminen: rakennuksen purkaminen asemakaava aluella suojellun tai historiallisesti arvokkaan rakennuksen purkaminen talousrakennuksen ja muun siihen verrattavan vähäisen rakennuksen purkaminen		P P I			
10 §	Maisematyölupa: Vähäistä suurempi puunkato edellyttää maisematyölupaa rakentamislaisa säädetyissä tilanteissa. Yhdenkin puun kaataminen asemakaava-alueella saattaa edellyttää maisematyölupaa. vähäistä suurempaan kaivamiseen tai lähitykseen, yli metrin suuruinen korotus tai kaivaminen			M M 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 §	aurinkopaneelin asentaminen rakennuksen katolle lappeen suuntaisesti	-				
25 §	aurinkopaneelin 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.

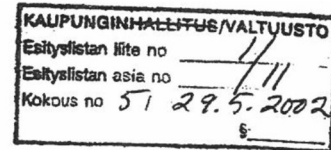
VARK kohde 100944 Raahen vanha asemakaava-alue



LIITE 3: LYHENNYSJÄLJENNÖS 1.2.1963 VAHVISTETUSTA RAAHEN KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYKSESTÄ 51 §

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.

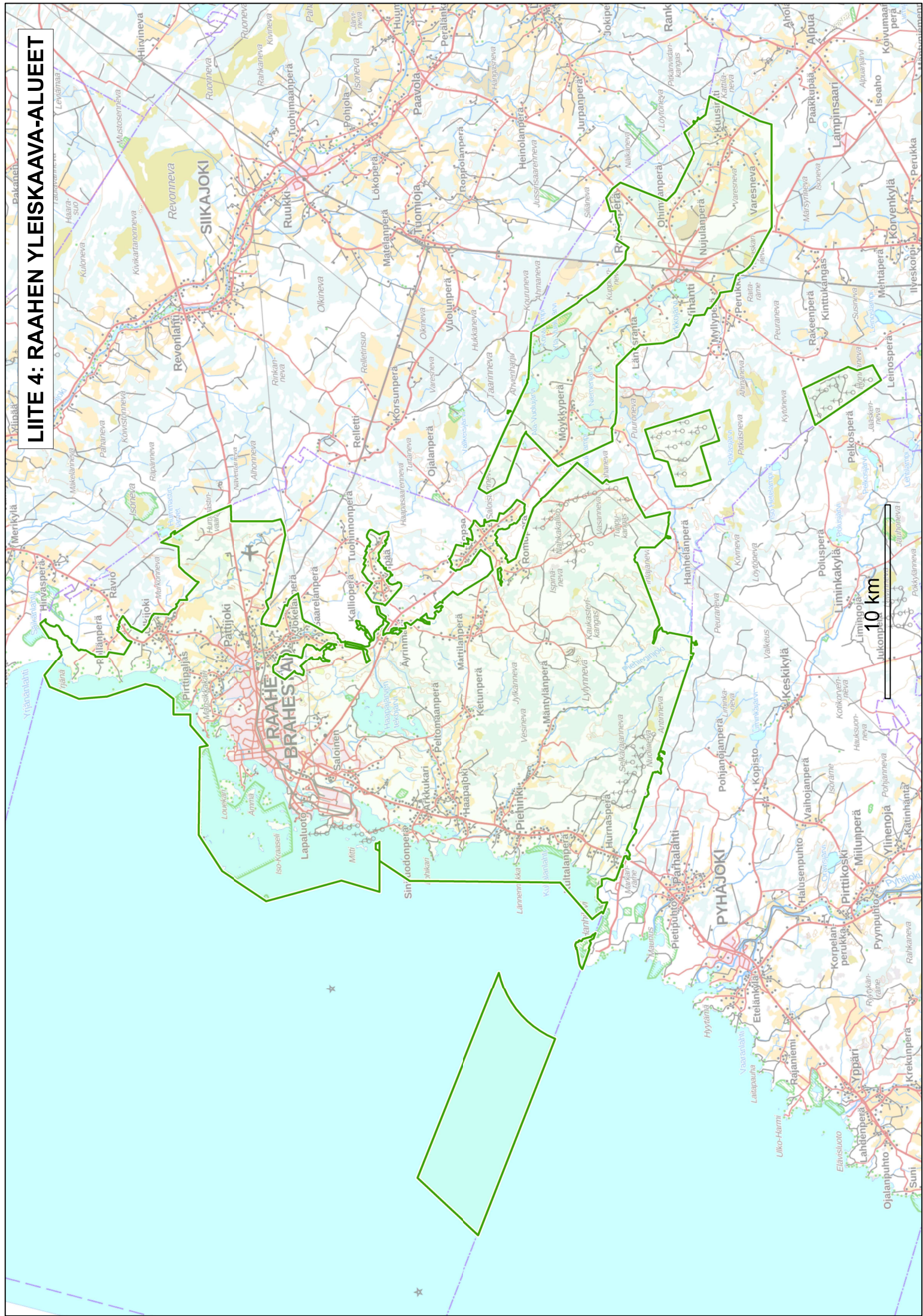
Tontin sisällä olevan rakennuksen tai sen osan korkeus ei saa olla suurempi kuin sen rakennuksen korkeus, joka 3 metrin mukaan saadaan rakentaa lähinnä olevan kadun varrelle.

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.

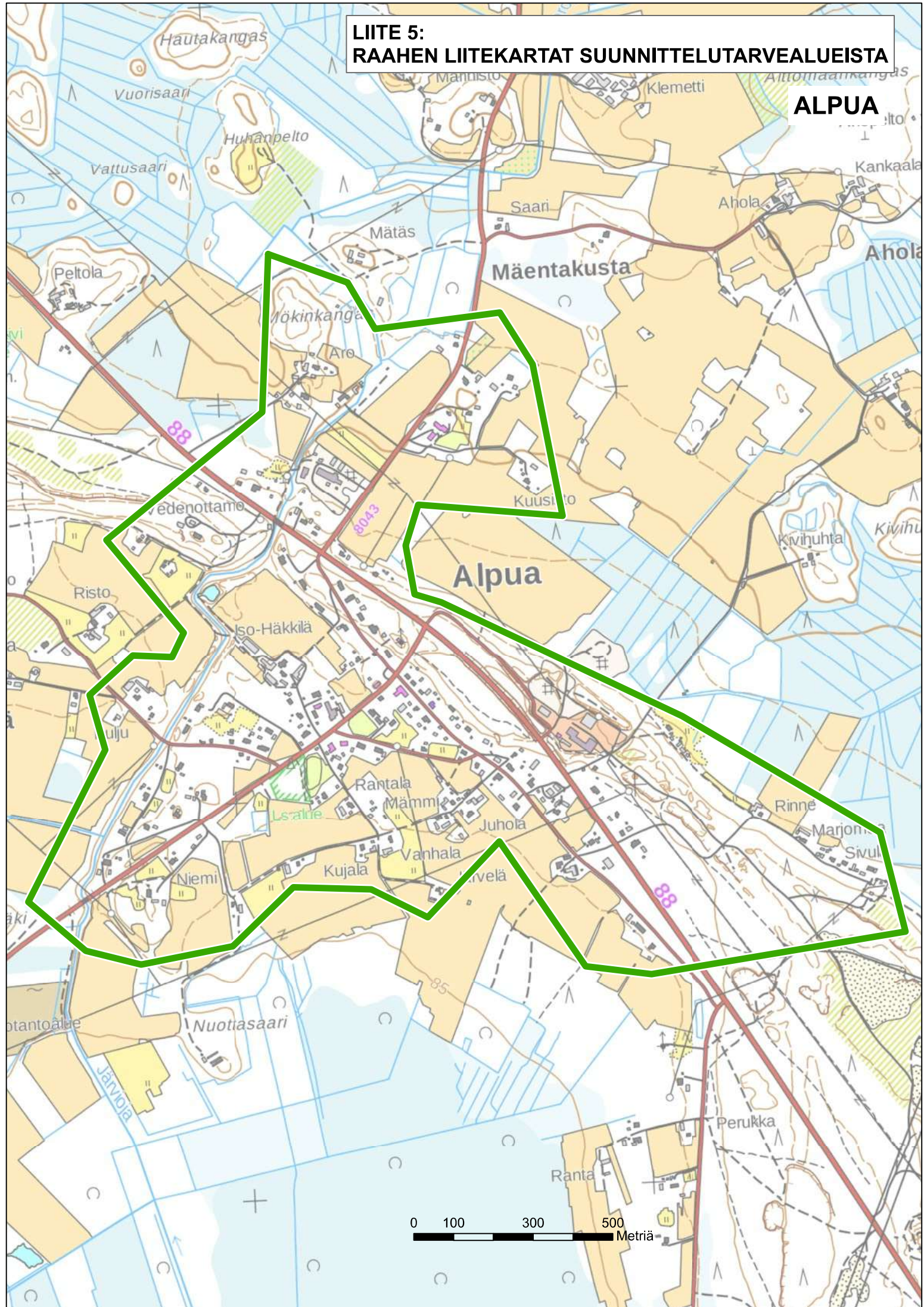
Samalla tontilla olevien rakennusten keskinäisen etäisyyden on oltava vähintään 1,5 kertaa korkeamman rakennuksen sallittu enimmäiskorkeus, kuitenkin vähintään 6 metriä. Erityisestä syystä maistraatti voi kuitenkin, mikäli rakennusasetuksen 84 §:n 2 momentin säännökset eivät ole esteenä, sallia rakennusten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

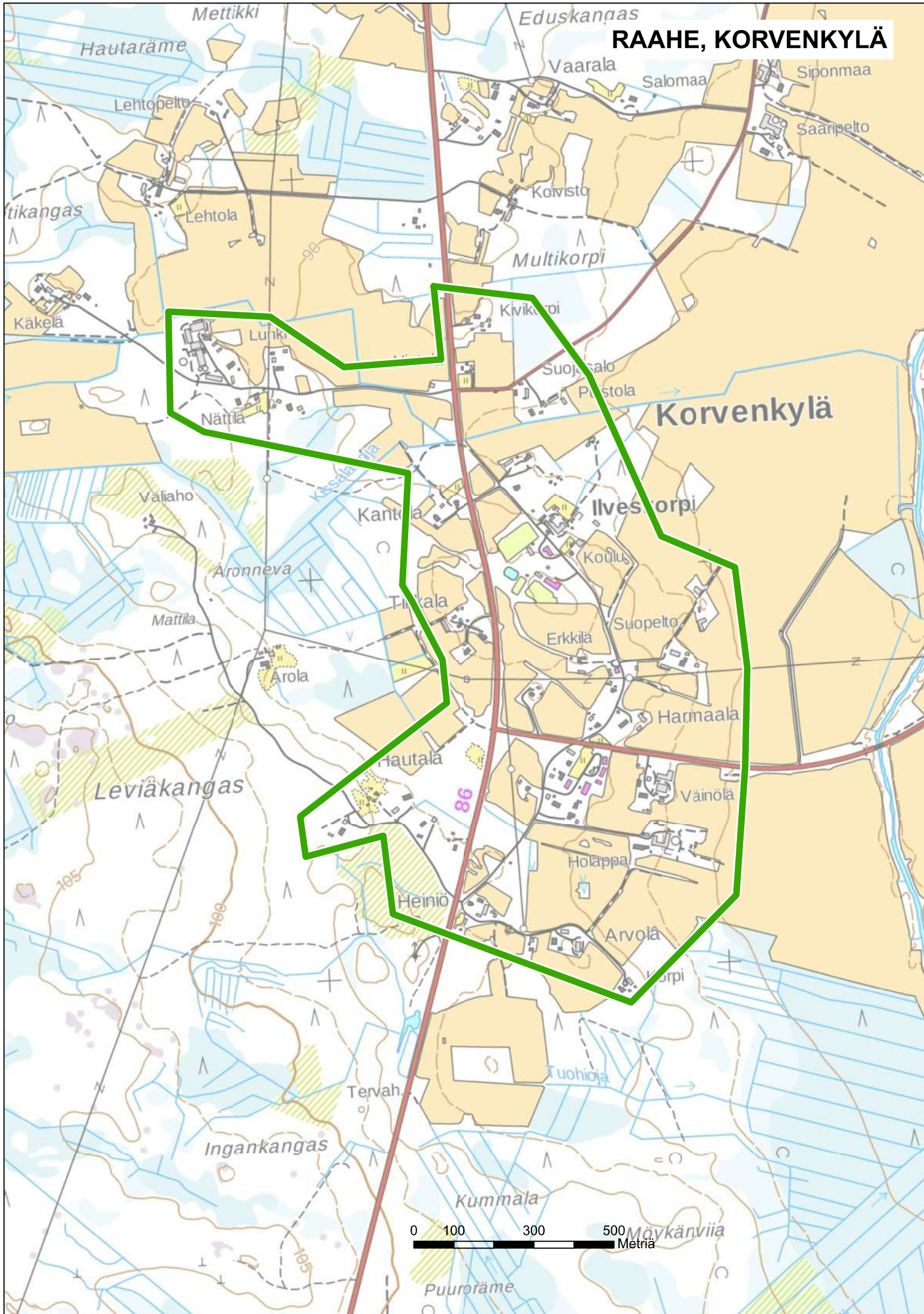
LIITE 4: RAAHEN YLEISKAAVA-ALUEET



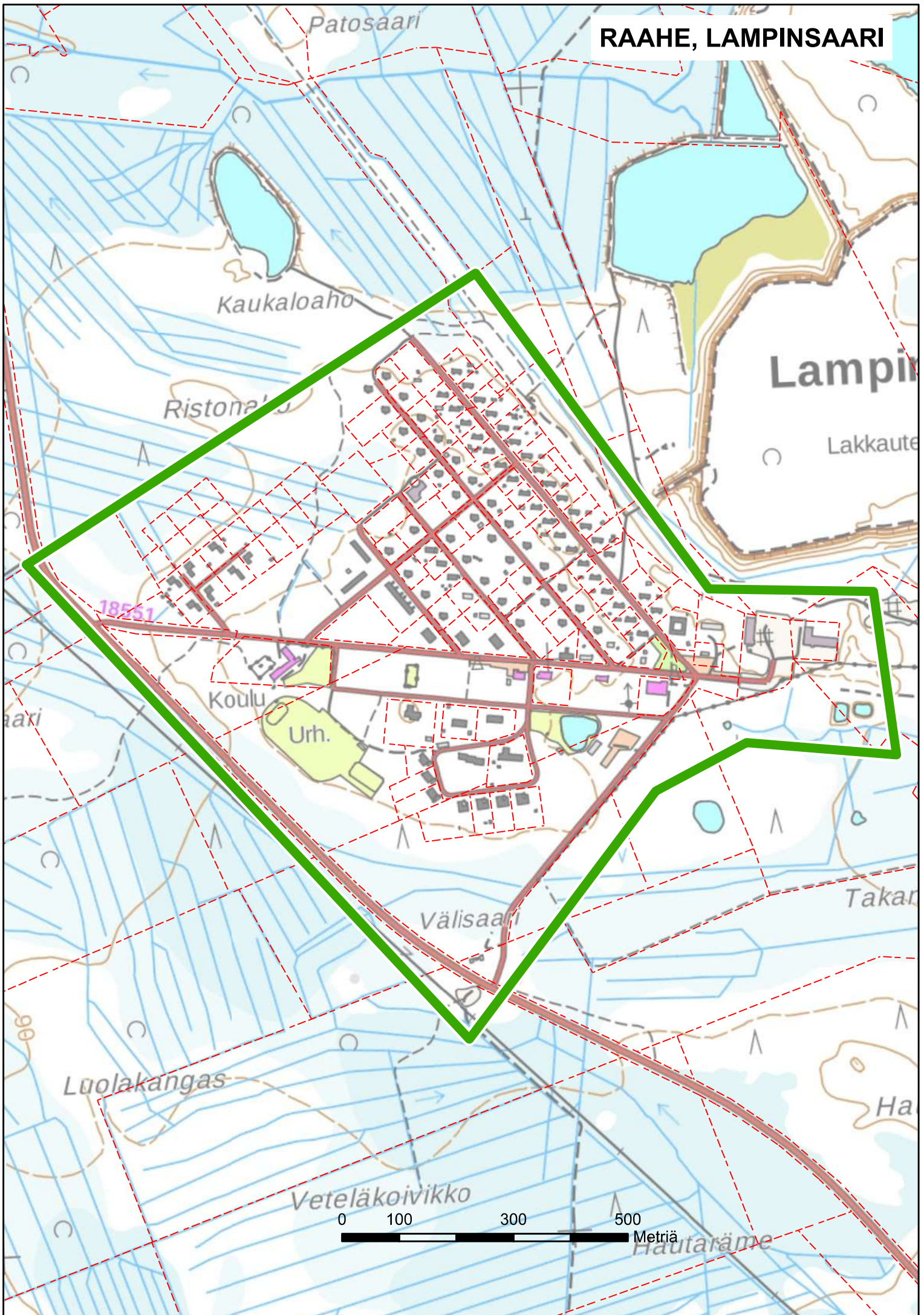
ALPUA



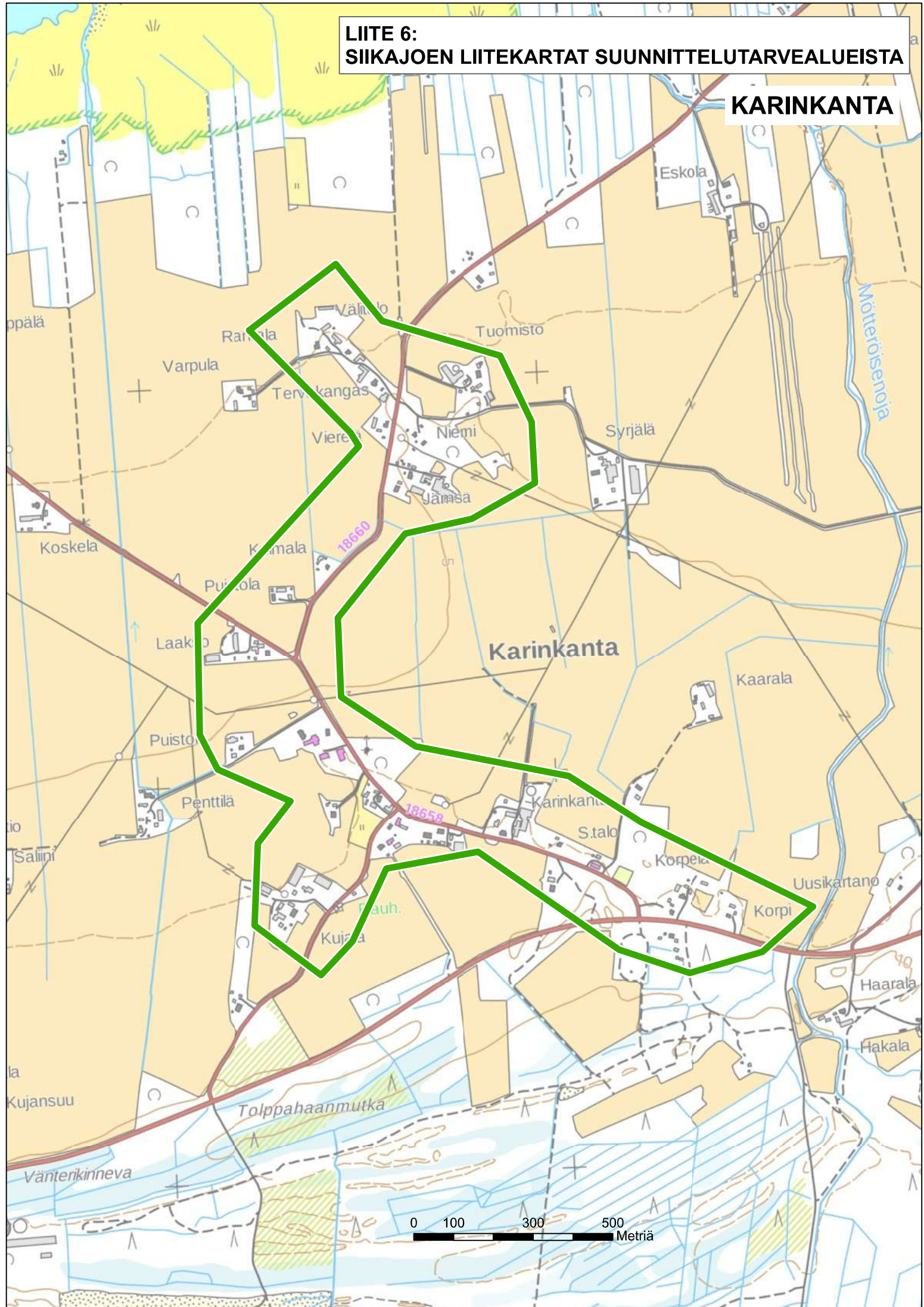
RAAHE, KORVENKYLÄ



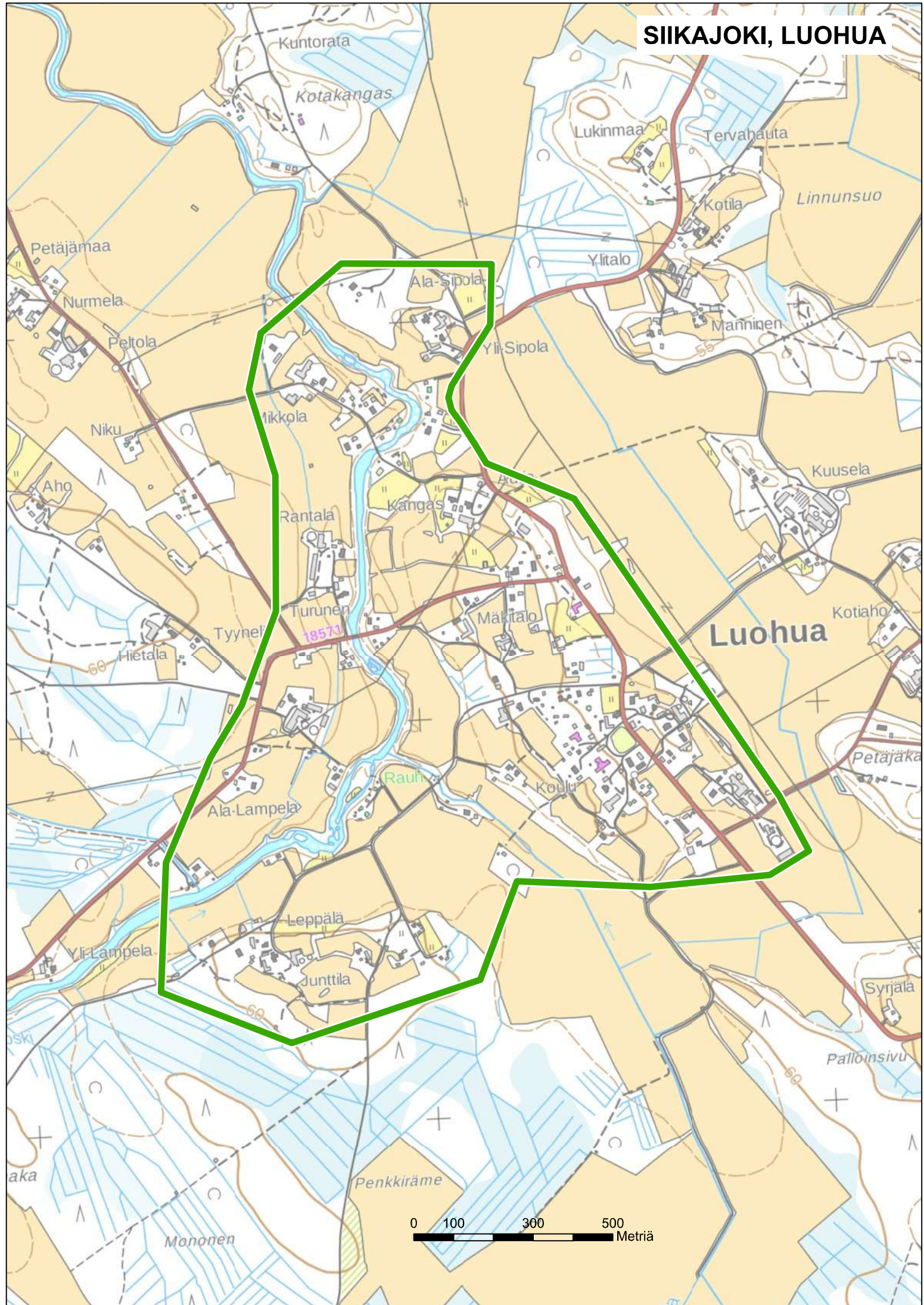
RAAHE, LAMPINSAARI



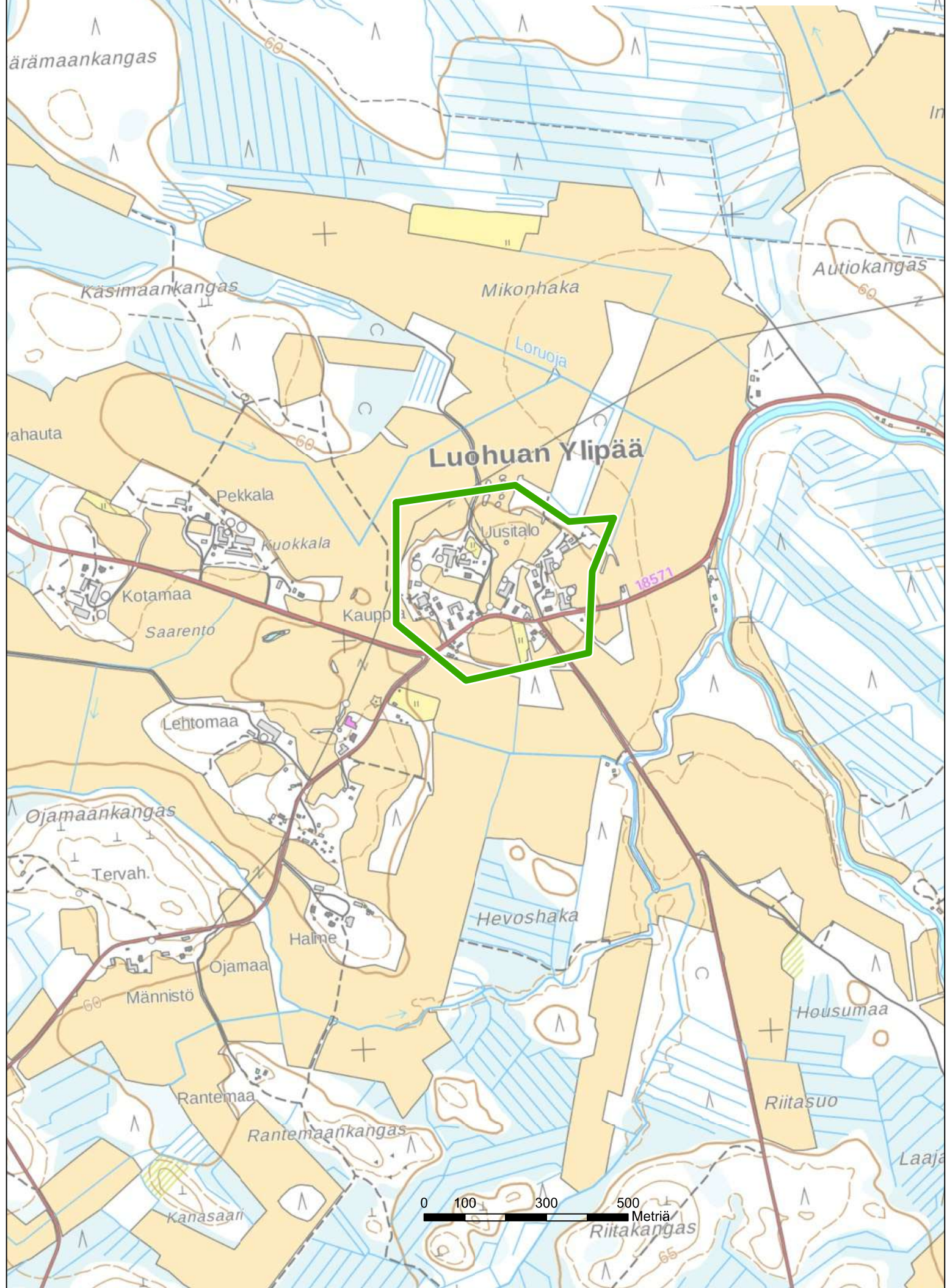
KARINKANTA



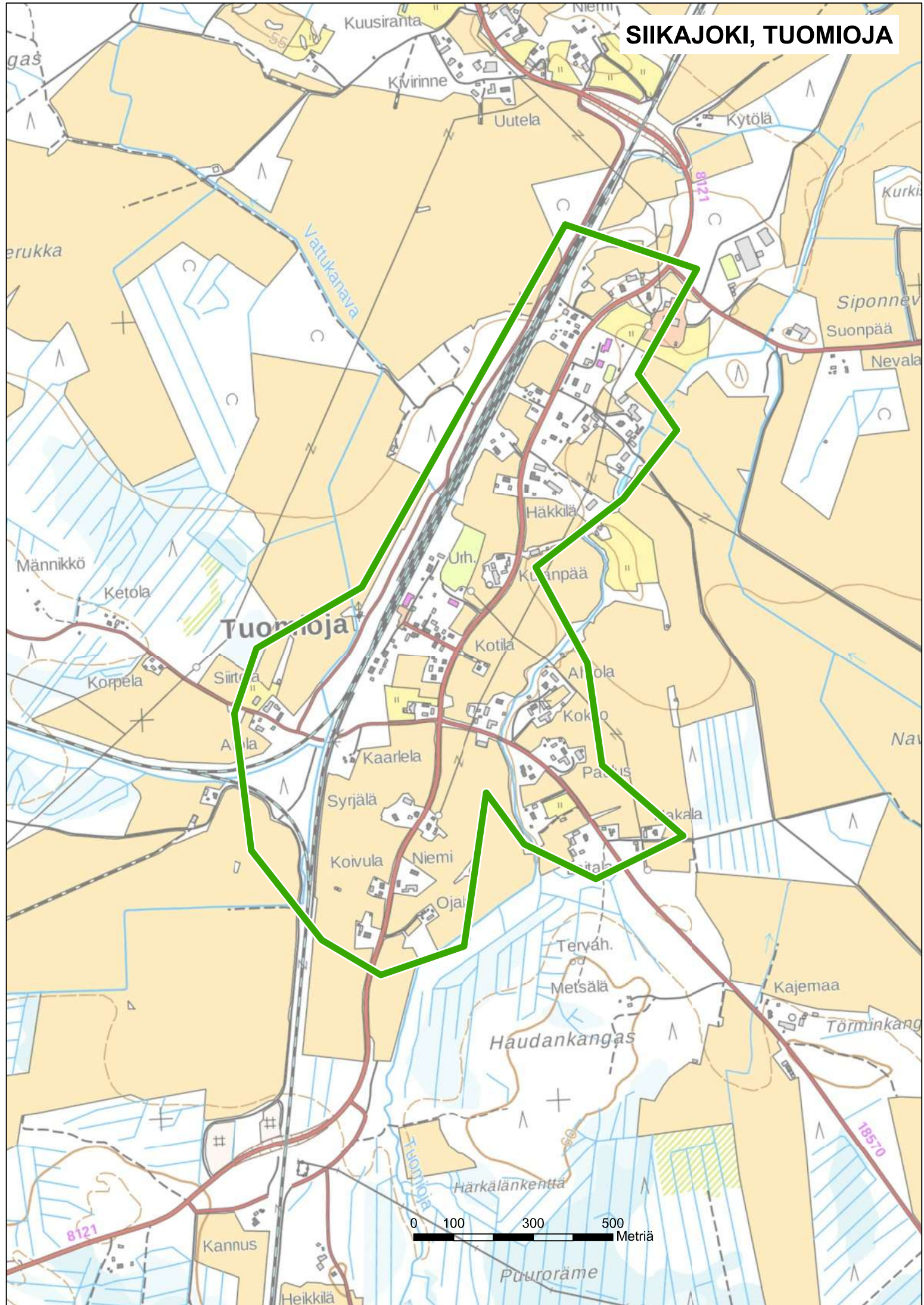
SIKAJOKI, LUOHUA



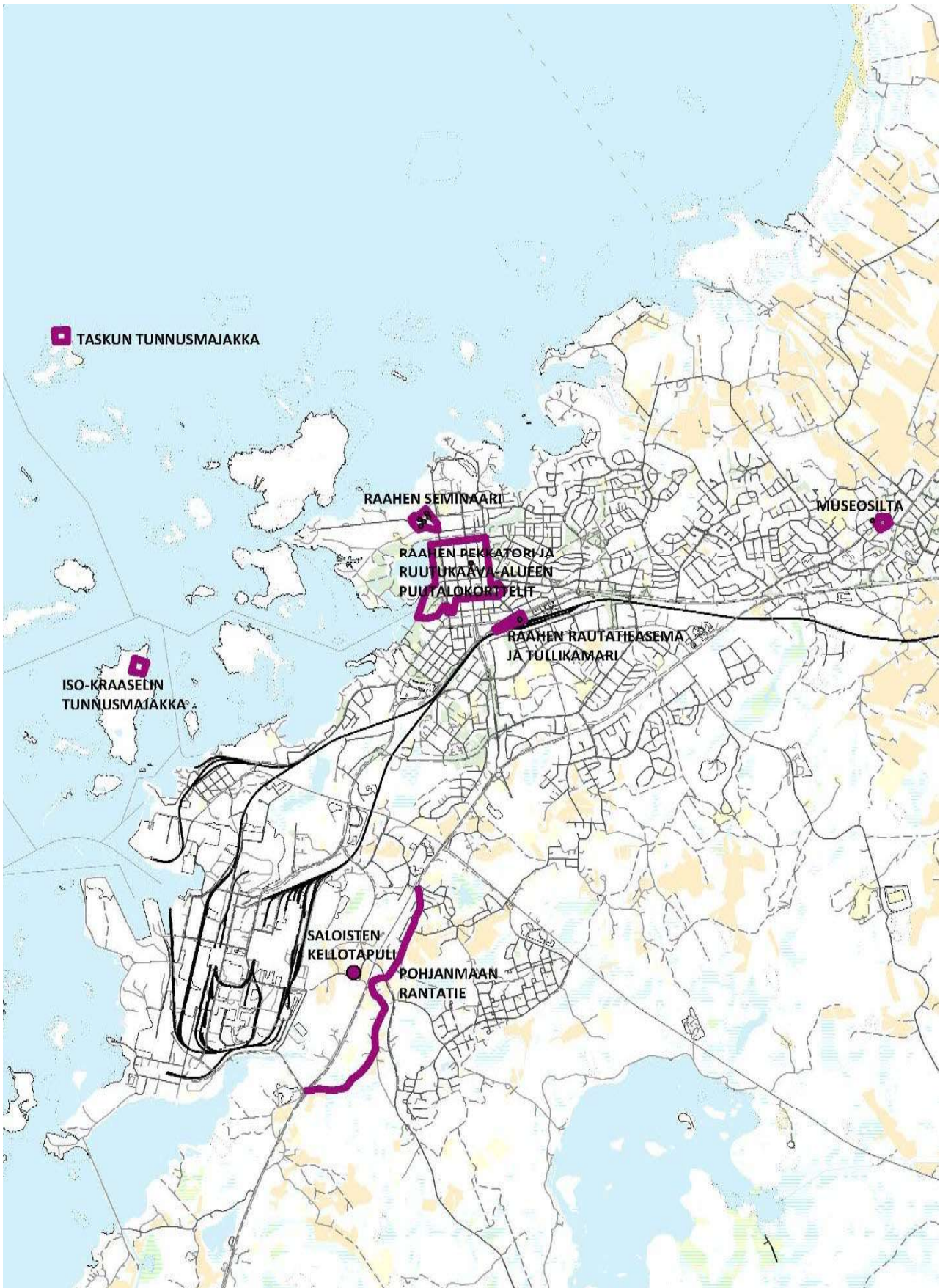
SIKAJOKI, LUOHUAN YLIPÄÄ



SIKAJOKI, TUOMIOJA

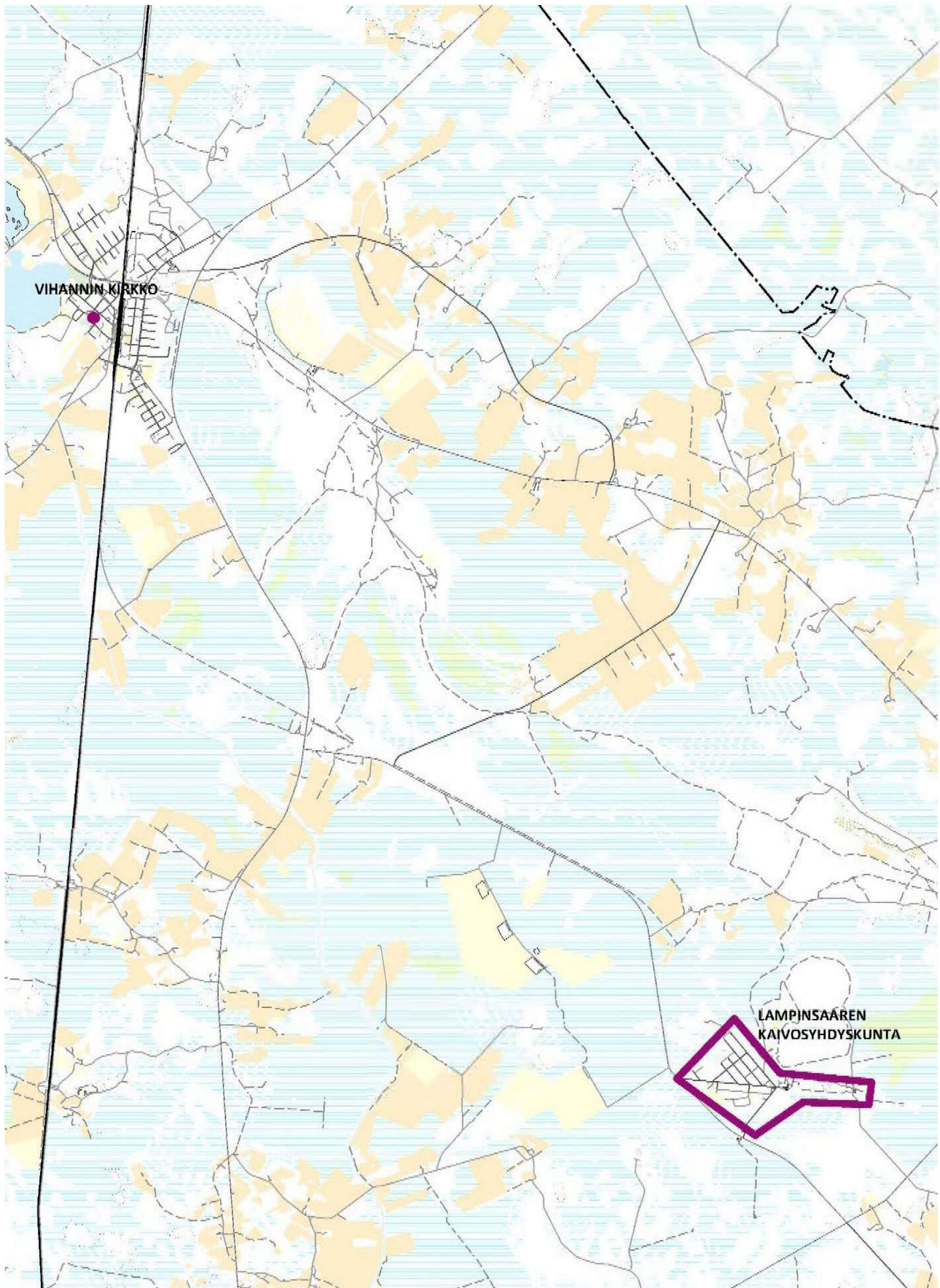


KARTTAOTTEET RAAHEN VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVISTÄ RAKENNETUISTA KULTTUURIYMPÄRISTÖISTÄ RKY



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

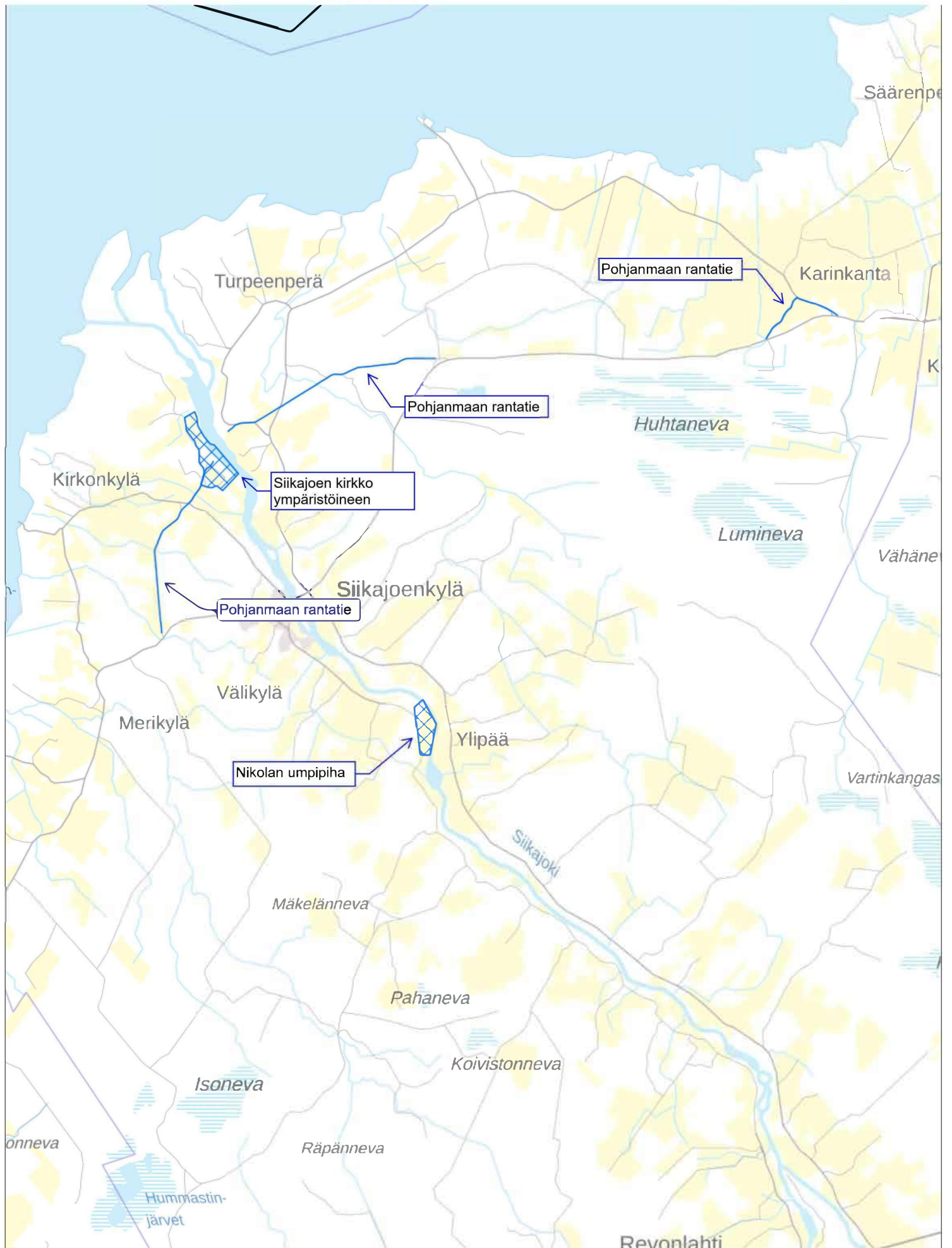
Lähde: Paikkatietoikkuna 24.1.2025



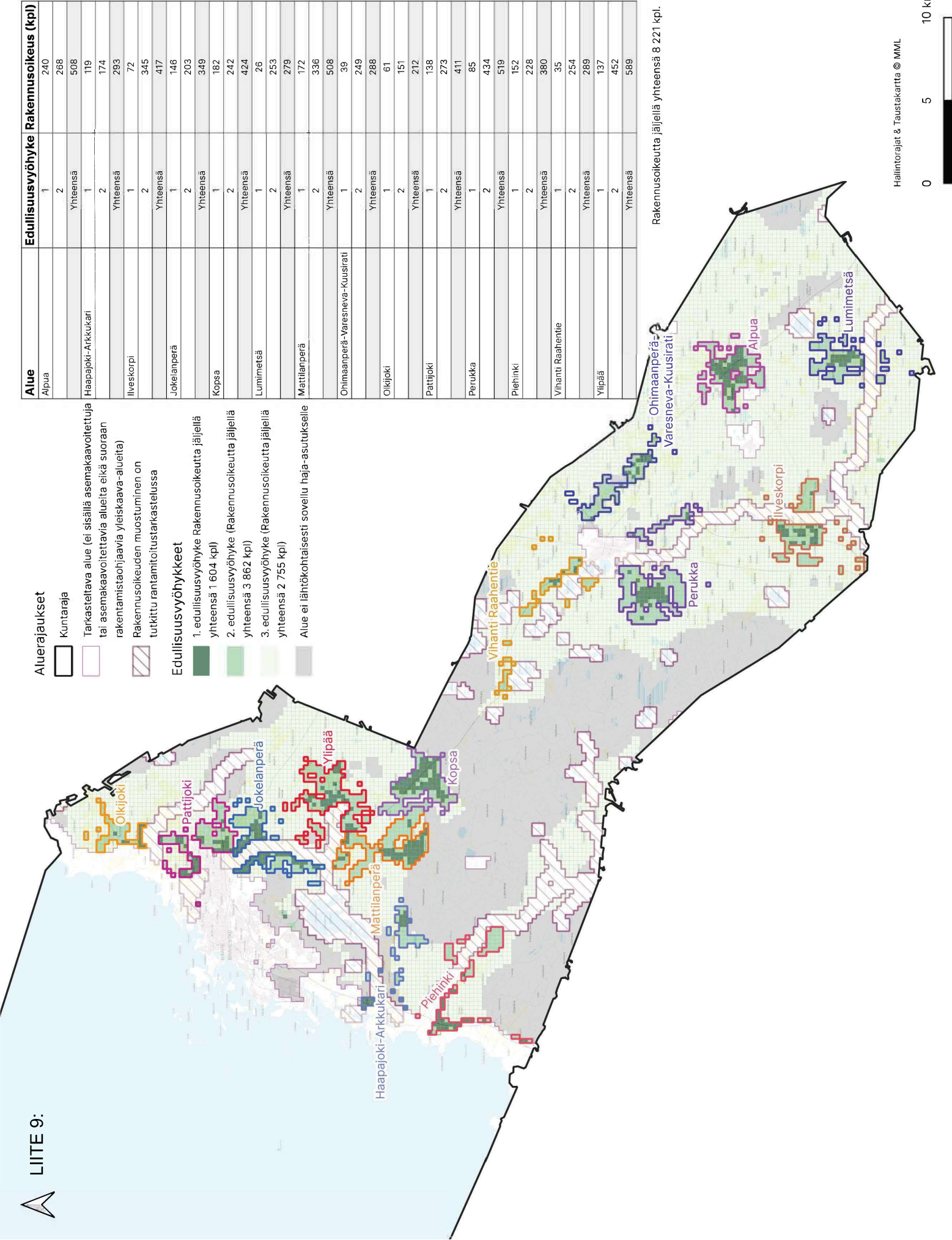
LIITE 8:

SIIKAJOEN VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄT RAKENNETUT KULTTUURIYMPÄRISTÖT RKY

Lähde: Paikkatietoikkuna 24.1.2025



2 km



Haja-asutuksen mitoitusperusteet

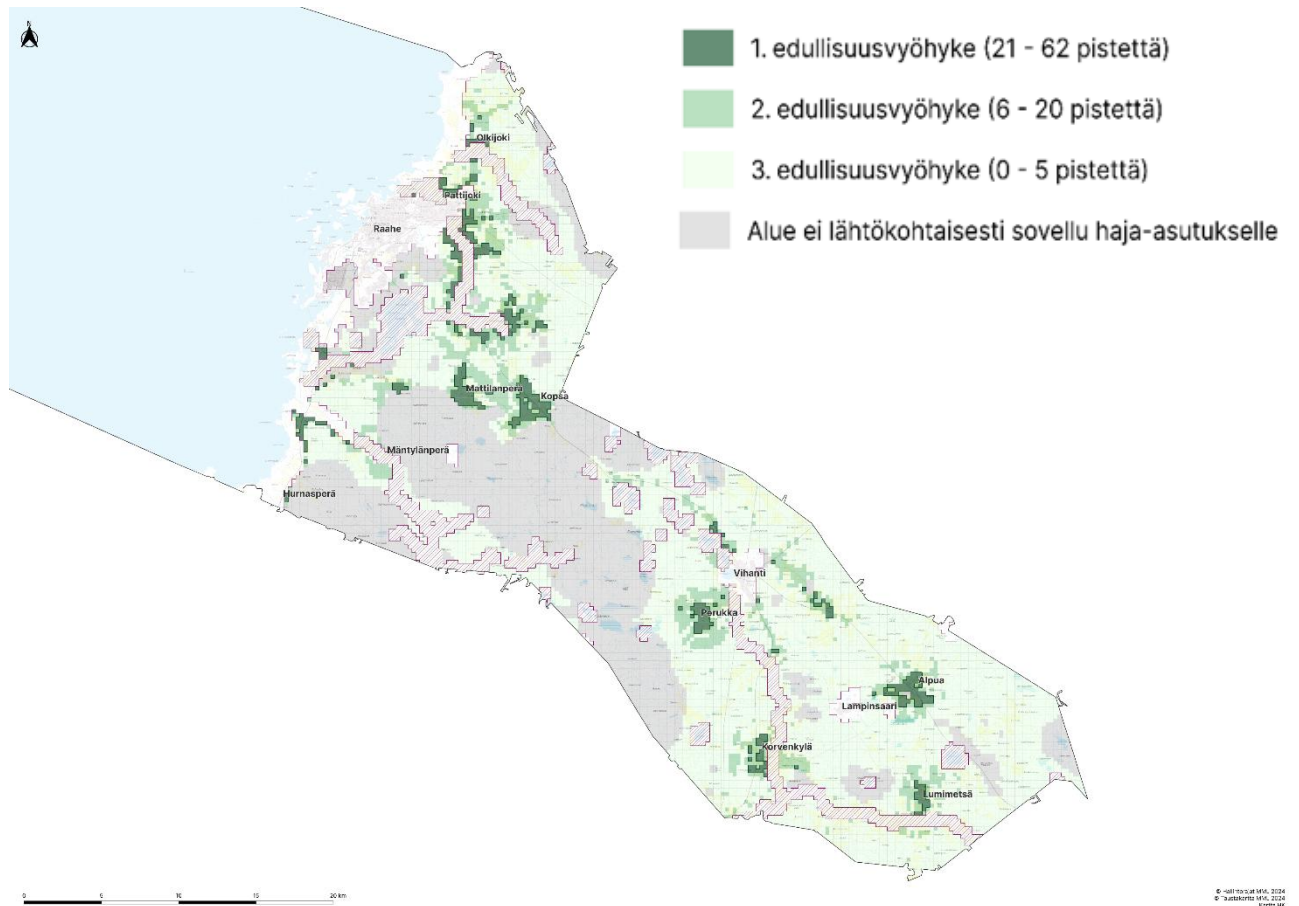
Raahen kunta suhtautuu hajakentämiseen sallivasti. Myös taajama- ja kyläalueiden ulkopuolelle mahdollistetaan haja-asutusluonteista pysyvää asutusta. Hajakentäminen sallitaan alueidenkäyttölain määrittelemissä puitteissa. Mitoitustarkastelun tarkoituksena on auttaa ohjaamaan rakentamista haja-asutusalueilla 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 valmisteluohjeksi, 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 mitoitus selvitystyön 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 mitoituselvityksen 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, ovat rakennusoikeudet säilyvät, mutta uusia ei voida myöntää, eikä esim. naapurina olevan kiinteistön rakennusoikeus siitä vähene.

Yleisesti määriteltujen 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 merkittäväällä 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.