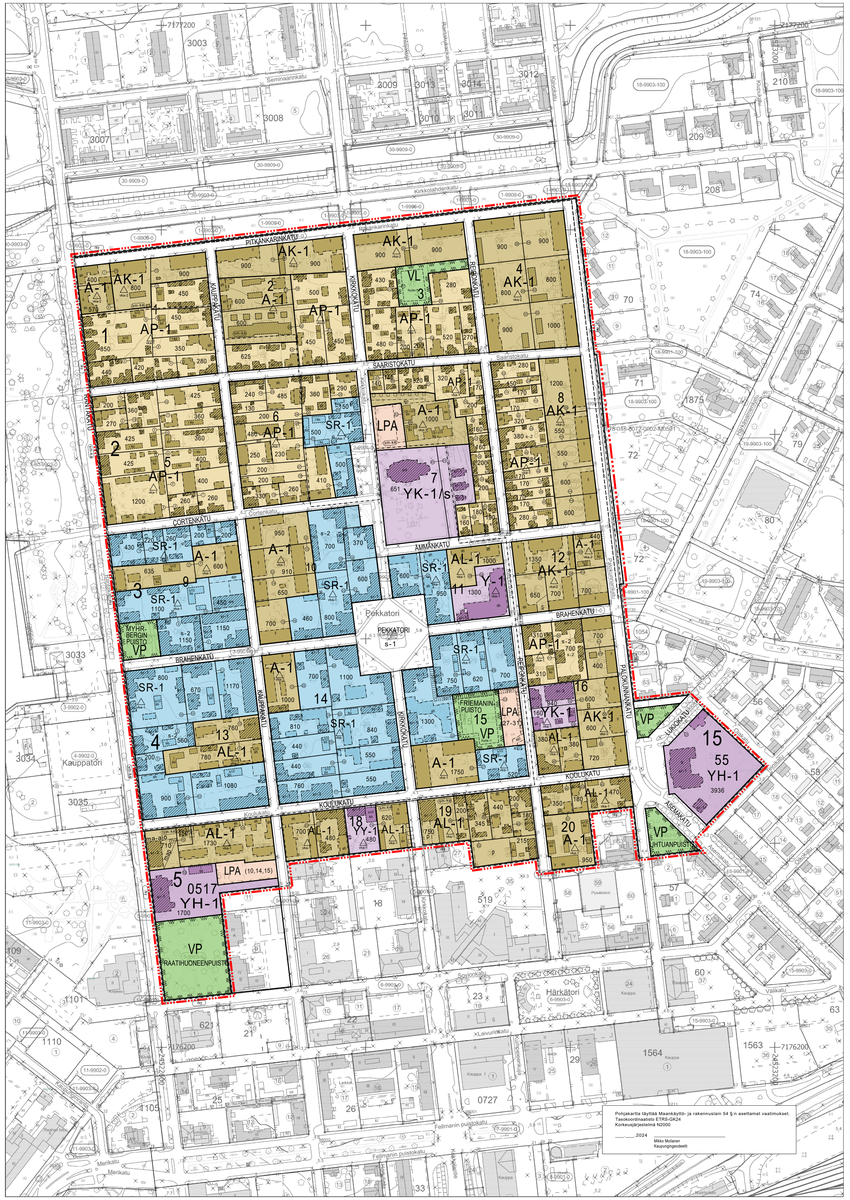

RAAHEN KAUPUNKI
AKM 242: VANHAN KAUPUNGIN ASEMAKAAVA

KAAVAMERKINNÄT - JA MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIJAKO

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-, verstas- ja varastotiloja korkeintaan 30 % tontille osoitetusta kokonaiskerrosalasta.Tontille saa sijoittaa vain sellaisia toimintoja, jotka eivät eivät melun, hajun, liikenteen tai muun naapuruussuhdelaissa (26/1920) kuvatun haitan takia häiritse asumista.

AL-1 Asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialue. Uudisrakentamisen tulee edistää vanhan katutilan säilyttämistä ja perinteisen pihapiirin syntymistä sekä soveltua vanhan kaupungin mittakaavaan.

AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue. Alueelle voidaan sijoittaa enintään kaksikerroksisia pienkerrostaloja.

Alueelle voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoituksen lisäksi työ- liike-, verstas- ja varastotiloja enintään 30 % tontille osoitetusta kokonaiskerrosalasta.Tontille saa sijoittaa vain sellaisia toimintoja, jotka eivät eivät melun, hajun, liikenteen tai muun naapuruussuhdelaissa (26/1920) kuvatun haitan takia häiritse asumista.

A-1 Asuinrakennusten korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa pienkerrostaloja, rivitaloja, kytkettyjä pientaloja sekä erillispientaloja.

Alueelle voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoituksen lisäksi työ- liike-, verstas- ja varastotiloja enintään 30 % tontille osoitetusta kokonaiskerrosalasta.Tontille saa sijoittaa vain sellaisia toimintoja, jotka eivät eivät melun, hajun, liikenteen tms. takia häiritse asumista. Alueen käyttöönottoa varten tulee laatia kaupungin hyväksymä viitesuunnitelma.

YY-1 Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Uudisrakentamisen tulee edistää vanhan katutilan säilyttämistä ja perinteisen pihapiirin syntymistä sekä soveltua vanhan kaupungin mittakaavaan.

YH-1 Hallinto-, opetus- ja virastorakennusten korttelialue. Museovirastomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen tonttia koskevien lupahakemusten ratkaisemista.

Y-1 Yleisten rakennusten korttelialue, jolle voidaan sijoittaa liike-, työ-, myymälä- ja kokoustiloja.

YK-1 Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue.

SR-1 Rakennussuojelualue.
Alueella olevia rakennuksia, aitoja tai muita rakenteita ei saa purkaa.
Rakennusten korjaus- ja muutostöiden sekä uusien rakennusten ja piha-alueiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisivujen mittasuhteiden, materiaalien, ja värien sekä muun rakennustavan sopeuttamiseen ympäristöönsä.

Rakennuksiin saa sijoittaa asuntoja, hallinnollisia palveluja, työ-, liike-, majoitus- ja kokoontumistiloja. Käyttötarkoituksen on sovelluttava suojelumerkinnällä osoitettuun rakennukseen. Suojeltua rakennusta, jonka voidaan katsoa mahdollistavan palvelutoimintaa, ei tule muuttaa yksipuolisesti asunnoksi. Suojeltuun rakennukseen ei saa käyttötarkoituksen johdosta tehdä sen historiallista arvoa alentavia muutoksia. Korjaustöiden sekä käyttötarkoitus- ja muiden muutosten suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa ennen rakennus- tai toimenpidelupaa koskevan päätöksen antamista.

VL Lähivirkistysalue.

VP Puisto.

LPA Autopaikkojen korttelialue.

(31,32,33) Suluissa olevat numerot osoittavat tontit joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelin osan ja alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Osa-alueen raja.

Ohjellinen alueen tai osa-alueen raja.

ajo Ajoyhteys.

3 Kaupunginosan numero.

2 Korttelin numero.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Mikäli asemakaavassa suojeltavaksi merkitty rakennus (sr-1, sr-2 tai sr-3) puretaan, tulee uudisrakentamisen vastata ulkomitoiltaan purettavaa rakennusta.

Aita.
Tontteilla, joilla on suojelumerkinnällä osoitettuja rakennuksia, tontin tai pihapiirin rajaan pysäköintialuetta vasten olevat aidat tulee toteuttaa kuten aidasta määrätään katuun- tai yleiseen alueeseen rajautuen. Pysäköintialueen voi rajata pensasaidalla.

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

Iu1/2 Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

I/2r I u1/2 Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Murtoluku roomalaisen numerion jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan toisen kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu

p Pysäköintä varten varattava alueen osa.

map Maanalainen pysäköinti.

Istutettava alueen osa.

Säilytettävä tai istutettava puurivi.

Rakennusala.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Ohjeellinen rakennusala.

hule-1 Ohjeellinen hulevesien johtamista, viivytystä ja käsittelyä varten varattava alue. Hulevesijärjestelmän mitoitus ja tilantarve määritellään tarkemman hulevessuunnitelman perusteella.

s/s Rakennussuojelu- tai kirkkolailla suojeltu rakennus.

Rakennusta ei saa purkaa. Rakennusta koskevissa suunnitelmissa tulee huomioida niistä annetun suojelupäätöksen sisältämät määräykset. Mikäli suojelukohteeseen suunnitellaan korjaus- ja muutostöitä, tulee suunnitelmasta pyytää museoviranomaisen lausunto.

sr-1 Rakennusta ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä tarkoitettua lupaa. Rakennuksen tai sen osan purkamiseen, oleelliseen muuttamiseen tai siirtämiseen liittyvistä toimenpiteistä on kuultava museoviranomaista ennen rakennusluvan myöntämistä.

Laajennus-, korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennusten rakennusteknisellä, historiallisesti tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta merkittävä luonne säilyy. Myös rakennuksen julkisivuihin vaikuttavista muutoksista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto ennen rakennuslupapäätöksen antamista. Tällaisia muutoksia ovat esimerkiksi ulko-ovien, ikkunoiden, kuisten tai portaiden uusiminen ja värityksen olennainen muuttaminen.

Erityisestä syystä (MRL 171§) voidaan poikkeamisena sallia, että säilyvän rakennuksen ullakolle saa toteuttaa huonetiloja rakennusoikeuden tai kerrosluvun sitä estämättä. Ullakkorakentamisen yhteydessä rakennuksen runkoon tai kattoon ei saa tehdä uusia valoaukkoja.

s/-2 1900-luvun puolivälin jälkeen selvästi muuttuneet arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti merkittävät rakennukset.

Rakennusta ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä tarkoitettua lupaa. Rakennuksen tai sen osan purkamiseen, oleelliseen muuttamiseen tai siirtämiseen liittyvistä toimenpiteistä on kuultava museoviranomaista ennen rakennusluvan myöntämistä.

Laajennus-, korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennusten rakennusteknisellä, historiallisesti tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta merkittävä luonne säilyy. Myös rakennuksen julkisivuihin vaikuttavista muutoksista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto ennen rakennuslupapäätöksen antamista. Tällaisia muutoksia ovat esimerkiksi ulko-ovien, ikkunoiden, kuisten tai portaiden uusiminen ja värityksen olennainen muuttaminen.

Mikäli rakennuksessa on tehty 1900-luvun puolivälin jälkeen toimenpiteitä, jotka ovat heikentäneet rakennuksen ulkoasun historiallista arvoa tai muuttaneet arkkitehtuurin ominaispiirteitä, tulee korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöiden yhteydessä huomioida rakennuksen aiemmat ajalliset kerrostumat ja pyrkiä niiden mukaiseen ilmeeseen.

Erityisestä syystä (MRL 171§) voidaan poikkeamisena sallia, että säilyvän rakennuksen ullakolle saa toteuttaa huonetiloja rakennusoikeuden tai kerrosluvun sitä estämättä. Ullakkorakentamisen yhteydessä rakennuksen runkoon tai kattoon ei saa tehdä uusia valoaukkoja.

s/-3 Arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti merkittävät ja hyvin säilyneet 1900-luvun puolivälin jälkeen valmistuneet rakennukset

Rakennusta ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä tarkoitettua lupaa. Myös laajennus-, korjaus- ja muutostöiden tulee olla rakennukseen ja ympäristöön soveltuvia.

H Rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä talousrakennus. Erityisestä syystä (MRL 171§) voidaan poikkeamisena sallia rakennuksen käyttötarkoituksen muutos.

Rakennusta ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä tarkoitettua lupaa. Laajennus-, korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennusten rakennusteknisellaiset, historiallisest tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta merkittävät arvot säilyvät.

sh Historiallinen tai kaupunkikuvaan hyvin soveltuva rakennus.

Rakennuksen säilyminen on suotavaa, mutta sen korvaaminen kaupunkikuvaan sopeutuvalla uudisrakennuksella on mahdollista. Myös laajennus-, korjaus- ja muutostöiden tulee olla rakennukseen ja ympäristöön soveltuvia. Uudisrakentamisesta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

su Historiallisen ympäristön sijoittuvan uudisrakennuksen ohjeellinen rakennusala. Rakennuslupahakemuksessa tulee osoittaa, että rakennus sopeutuu massoittelultaan, julkisivumateriaaleiltaan ja väritykseltään ympäristöönsä.

s-1 Suojeltava alue. Alueella suoritettavissa korjaus- ja muutostöissä on otettava huomioon alueen kulttuurihistoriallinen arvo. Korjaus- ja muutostyöt on pyrittävä suorittamaan entistään taikka muulla ympäristöön soveltuvalla tavalla.

s-2 Suojeltava pihapiiri. Alueella olevien rakennusten ja piha-alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Piha-alueiden pintamateriaalien ja istutusten tulee olla alueen ominaispiirteisiin ja käyttöperinteeseen soveltuvia

/ s Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä aluekokonaisuus, jonka suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kulttuurihistoriallisten arvojen säilymiseen.

sm-ka Kaupunkiarkeologinen alue. Raahen vanha asemakaava-alue (MV id:1000007480).

Alueen osa, jolla sijaitsee kaupunkiarkeologinen alue, Raahen vanha asemakaava-alue (1000007480). Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Pohjois-Pohjanmaan museo) lausunto. Maaperään kajoava rakentaminen voi edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen rakennustöiden alkamista. Tällaisista rakennustöistä on ilmoitettava alueelliselle vastuumuseolle vähintään vuotta aikaisemmin.

rky Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009). Alueella tapahtuvista luvanvaraisista toimenpiteistä tulee kuulla museoviranomaista.

Aluetta koskevat seuraavat yleiset määräykset:
Kadunvarsirakennus on rakennettava kiinni rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan tai sovitettava vallitsevaan julkisivulinjaan.

Kuisteja, sisäänkäyntikatoksia tai vastaavia saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle pihapiirin tai tontin sisälle näkyviin julkisivunosiin.

Alueella on pyrittävä käyttämään yhtenäiseen suunnitelmaan perustuvia ja historialliseen kaupunkikuvaan soveltuvia kadunkalusteita, valaisimia sekä katupäällysteitä. Kadunpintaa ei päällystämisen yhteydessä saa nostaa.

Katutöiden yhteydessä on pyrittävä palauttamaan sellainen kadunpinnan korkeusasema, joka ei turmele rakennusten perustuksia eikä muita rakenteita.

vka-2 vka-2 -merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

Samalle korttelialueelle sijoittuvien rakennusten tulee muodostaa massoittelultaan, väritykseltään ja materiaaleiltaan yhtenäisiä kokonaisuuksia.

Rakennuksissa tulee olla harja- / aumakatto, jossa harjasuunta on kadun mukainen. Kadunvarren rakennukset tulee sijoittaa kiinni valitsevaan julkisivulinjaan. Talousrakennukset tulee sijoittaa lähelle tonttirajaa muodostamaan pihapiiriä.

Kadun suuntaisten päärakennusten tulee olla kahden kerroksen korkuisia, ja rakennuksen korkeus, kattokulma ja räystäslinja tulee sovittaa viereiseen rakennukseen.

Katujen ja muiden yleisten alueiden puolella parvekkeet on toteutettava sisäänvedettyinä. Kadun puolella parvekkeissa ei sallita pilarirakenteita.

vka-1 vka-1 -merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

Korttelialueiden rakentamattomat osat katua tai muuta yleistä aluetta vasten tulee aidata ja varustaa portein puukaupunkiperinteen mukaisesti.

Rakennusten julkisivumateriaalina on käytettävä puuta. Tontin rajalle rakennettaessa rajaseinä on käsiteltävä julkisivun tavoin.

Alueen valaisintyyppit, kadunkalusteet sekä muut tekniset varusteet, tulee sovittaa Raahen vanhan kaupungin kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen puukaupunkiympäristöön.

Kaikessa rakentamisessa on käytettävä sellaisia rakennus-, väri- ja katemateriaaleja, jotka soveltuvat historialliseen kaupunkikuvaan.

Päärakennusten ja niille alisteisten talousrakennusten hierarkiaa tulee pyrkiä korostamaan rakennusten massoittelulla, julkisivujen käsittelyllä ja värityksellä.

Rakennettaessa uudis- tai lisärakennuksia tai -siipiä tulee käyttää tontin tai alueen yleistä kattokalteuutta ja -muotoa.

Katuun tai yleiseen alueeseen rajautuvan rakennuksen korkeus sekä kattokulma tulee sovittaa viereisiin rakennuksiin. Kattokalteevuuden tulee olla 1:2,5 - 1:1,5 ellei ole erityistä syytä poiketa tästä.

Kadunvarsirakennuksissa julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus tulee suunnitella siten, että se liittyy luontevasti viereisiin rakennuksiin.

Rakennuksen tai yhteen rakennettujen rakennusten enimmäispituus ei saa ylittää 30 metriä

Piha-alueilla kulkureittien pintamateriaalina tulee käyttään vanhaan puukaupunkiympäristöön soveltuvia materiaaleja. Katualueelle näkyvillä pihojen osilla ei sallita betonikiveyksiä tai asfaltointia.

Nykyistä puustoa ja perinnekasvillisuutta tulee mahdollisuuksien mukaan säästää ja täydentää ympäristöön soveltuvilla istutuksilla.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Käsiteltäessä sr- tai sh-merkinnällä varustetun rakennuksen osalta lupahakemusta tai muun kuin talousrakennuksen rakentamista koskevaa uudisrakennuslupaa, ei lupa-asiaa saa ratkaista ennen kuin museoviranomaiselle (alueellinen vastuumuseo) 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 suunnittelemiseen, rakentamiseen ja kehittämiseen liittyvissä kysymyksissä ja antamaan tarvittaessa lausuntoja toimialaansa kuuluvista asioista. Jos toimikuntaan kuuluu myös alueellisen vastuumuseon edustaja ja toimikunta on ollut lausunnosta yksimielinen, ei edellä määrätty lausuntomenettely ole tarpeen. Toimikunnan on annettava lausuntonsa määräytyssä ajassa.

Tässä määräyksessä tarkoitettu lausunto ei ole tarpeen, milloin alueellisen vastuumuseon on katsottava tulleen muulla tavoin asiassa kuulluksi.

Ennen kadunvarsirakennusalalla olevan sr- ja sh-rakennuksen purkuluvan myöntämistä voidaan vaatia esitettäväksi riittävästi katsottava suunniteima rakennusalan uudisrakentamisesta tai muusta vastaavasta käytöstä.

Asemakaavassa sr- tai st-merkinnällä osoitetun rakennuksen lupamenettelyä varten on laadittava asiantuntijatyönä riittävä selvitys rakennuksen historiasta ja kunnosta.

Asemakaava-alueella tulee kaikista aluetta koskevista toimenpiteistä pyytää ennakkoneuvontapalaveri lupa-asiaa käsittelevältä viranomaiselta. Ennakkoneuvontapalaverissa käydään läpi aiotut toimenpiteet ja arvioidaan niiden soveltuvuus alueen kaupunkikuvaan sekä kaupunki antaa ennakkokannan toimenpiteen toteutusmahdollisuudesta.

Tontista saa käyttää rakentamiseen enintään 30 %. Poikkeuksena erityisen pienet tontit, joilla rakentamiseen saa käyttää enintään 40 %. Tontilla rakentamatta jäävät alueet tulee olla vettä suodattavaa pintaa. Tontilla olevia puita ei saa kaataa ilman erityistä syytä ja lupaa.

Alueella tulee varata autopaikkoja seuraavasti:

Asuntorakentamista varten on AP-1 ja AL-1 alueilla varattava vähintään 1 ap/asunto.
Asuntorakentamista varten on A-1 ja AK-1 alueilla varattava vähintään 1 ap/80 k-m2.
Liike- toimistorakentamista varten on varattava 1 ap / 65 k-m2.

RAAHE

Alueen nimi ja suunnitelma	VANHAN KAUPUNGIN ASEMAKAAVA KAAVALUONNOS		Mittakaava 1:2 000
			Päiväys 12.11.2024
Kaavan numero Akm 242		Suunnittelija Kaavasuunnittelija Outi Järvinen	Piirtäjä Jiheni Tuomala, arkkitehti, YKS-4151 Piirtäjä
Kehittämisvaiheluonnos 12.11.2024 § 137	Kaupunginhallitus XX.XX	Kaupunginvaltuusto XX.XX	Allekirjoitus Kaavasuunnittelija Outi Järvinen
Kaava lainvoimainen XX.XX.		Kaava voimassaoloon XX.XX.	
KAAVOITUS		Asemakatu 4 C 92100 Raahe	Pl. 62 92101 Raahe Puh. vaihde +358 8 439 3111 www.raahe.fi