

Vanhan kaupungin asemakaava

Asemakaavamuutos ja sitova tonttijako (Akm 242)

Asemakaavamuutos koskee Raahan Vanhan kaupungin 1.-4. kaupunginosien korttelialueita sekä niihin liittyviä katu-, puisto- ja lähivirkistysalueita.

Vanhan kaupungin 5. kaupunginosan Koulukatuun rajautuvia korttelialueita ja Miljoonapärän 15. kaupunginosan korttella 55 ja siihen rajautuvia katu- ja puistoalueita, Lehmirannan 18. kaupunginosan Palokunnankatuun rajautuvia osia korttista 72 sekä niihin liittyviä puisto- ja katualueita.

Asemakaavamuutoksella muodostuu Raahan kaupungin Vanhan kaupunki, 1.–4. kaupunginosien kortteit 1-16 ja osat 5. kaupunginosan kortteista 17, 18, 19, 20 sekä niihin liittyvät katu-, pihakatu-, puisto- ja lähivirkistysalueet.

Raahan kaupungin Miljoonapärä, 15. kaupunginosan kortti 55 sekä siihen liittyvät katu- ja puistoalueet.

Raahan kaupungin Lehmirannan 18. kaupunginosan katualue.

Sitovalla tonttijajalla muodostuvat Raahan kaupungin 1. kaupunginosan korttein 1 tontit 3-10, 12, 13 ja 1001, korttein 2 tontit 12-19, korttein 3 tontit 21, 22, 24-26 ja 29-32, korttein 4 tontit 29-32.

Raahan kaupungin 2. kaupunginosan korttein 5 tontit 1-11, 13 ja 16, korttein 6 tontit 14, 19-31 ja 33-35, korttein 7 tontit 32, 35-39, 42, 43, 45-48 ja 50-54, korttein 8 tontit 44-51, 54, 55, 59, 1052, 1053, 1057, 1058, 2057 ja 2058.

Raahan kaupungin 3. kaupunginosan korttein 9 tontit 1, 2, 4, 5, 2-42, korttein 10 tontit 12-16, 19, 21-23, korttein 11 tontit 21, 22, 26 ja 29, korttein 12 tontit 29-31, 1028 ja 2028.

Raahan kaupungin 4. kaupunginosan korttein 13 tontit 2, 3, 9-11 ja 13-16, korttein 14 tontit 13-20, 24 ja 25, korttein 15 tontit 27-33, korttein 16 tontit 33, 35-37, 39-41, 1031, 1038, 2031 ja 2038.

Raahan kaupungin 5. kaupunginosan korttein 17 tontit 2 ja 14-17, korttein 18 tontit 12-15, korttein 19 tontit 30, 32 ja 36-40, korttein 20 tontit 43 ja 49-51.

Raahan kaupungin 15. kaupunginosan korttein 55 tontit 7.

Asemakaavamuutoksella poistuu Raahan kaupungin Lehmirannan 18. kaupunginosan korttiin 72 tontti 3 ja osa tontista 2 sekä osat niihin rajautuvista puisto- ja kevyen liikenteen alueista.

Asuinpienalojen korttelialue.

Alueelle voidaan rakentaa erilisiä pientaloja, rivitaloja sekä kytkettyä pientaloja asumistarkoituksiin. Uudisrakentamisen tulee edistää vanhan katuilman säilyttämistä ja perinteisen pihapiirin syntymistä sekä soveltaa vanhan kaupungin mittakaavaan.

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

Asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialue. Uudisrakentamisen tulee edistää vanhan katuilman säilyttämistä ja perinteisen pihapiirin syntymistä sekä soveltaa vanhan kaupungin mittakaavaan.

Asuinkerrostalojen korttelialue.

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

Asuinrakennusten korttelialue.

Alueelle voidaan rakentaa pienkerrostaloja, rivitaloja, kytkettyä pientaloja sekä erillispientaloja.

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

Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Uudisrakentamisen tulee edistää vanhan katuilman säilyttämistä ja perinteisen pihapiirin syntymistä sekä soveltaa vanhan kaupungin mittakaavaan.

Halinto-, opetus- ja virastorakennusten korttelialue.

Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausumnon antamiseen ennen tonttia koskevien lupahakemusten ratkaisemista.

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

Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue.

Rakennussuojelualue.

Alueella olevia rakennuksia, altoja tai muita rakenteita ei saa purkaa. Rakennusten korjaus- ja muutostöiden sekä uusien rakennusten ja pihajäleiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisivujen mittasuhteiden, materiaalien, ja värien sekä muun rakennustavan sopeuttamiseen ympäristönsä.

Rakennuksiin saa sijoittaa asuntoja, hallinnollisia palveluja, työ-, liike-, opetus-, majoitus- ja kokoonntumistiloja. Käyttötarkoituksen on soveltuvalla suojelumerkinnällä osoitettuun rakennukseen. Suojelua rakennusta, jonka voidaan katsoa mahdollistavan palvelutoimintaa, ei tule muuttaa välttämättä asumiseksi. Suojeltuihin rakennukseen ei saa käyttötarkoituksen johdosta tehdä sen historiallista arvoa alentavia muutoksia. Korjaustöiden sekä käyttötarkoituksen ja muiden muutosten suunnittelusta on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa ennen rakennus- tai toimenpidelupaa koskevan päätöksen antamista.

Lähivirkistysalue.

Puisto.

Yleinen pysäköintialue. Alueen autopaikoista enintään 30 % saa käyttää korttein 15 autopaikkoja varten.

Autopaikkojen korttelialue.

Suluissa olevat numerot osoittavat tontit joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttein, korttein osan ja alueen raja.

Sitovan tonttijakon mukainen tontin raja ja numero.

Osa-alueen raja.

Ohjellinen alueen tai osa-alueen raja.

Ajoyletys.

Ohjellinen ajoyletys.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttin numero.

Kadu, tien, katuaukion, torin puiston tai muun yleisen alueen nimiorttinen numero.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Alta.

Tontilla, jolla on suojelumerkinnällä osoitettuja rakennuksia, tontin tai pihapiirin rajaan pysäköintialuetta vasten olevat aidat tulee toteuttaa kuten aidasta määrätään katu- tai yleiseen alueeseen rajautuen. Pysäköintialueen voi rajata pensasaidalla.

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

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ulakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettauksi tilaksi.

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä rinteseen sijoituvassa kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan toisen kerroksen alasta saa ulakon tasolla käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Katu.

Pihakatu.

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

Pysäköintä varten varattava alueen osa.

Maanalainen ajoyletys.

Maanalainen pysäköinti.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Istutettava alueen osa.

Säilytettävä tai istutettava puuri.

Rakennussala.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Ohjellinen rakennussala.

Ohjellinen hulevesien johtamista, viivytystä ja käsitelyä varten varattava alue. Hulevesijärjestelmän mitoitus ja tilantarve määritellään tarkemmin hulevesisuunnitelman perusteella.

Rakennussuojelu- tai kirkkolla suojeltu rakennus.

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

Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen tai sen osan oleelliseen rakennukseen tai siirtämiseen liittyvistä toimenpiteistä on kuultava museoviranomasta ennen rakennuslupan myöntämistä.

Laajennus-, korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennusten rakennustalenteellisesti, 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, kuistien tai portaiden uusiminen ja värttyksen olennainen muuttaminen.

Erityisestä syystä (RakL 57 §) voidaan poikkeamisena sallia, että säilyvän rakennuksen ulakolle saa toteuttaa huoneiljoja rakennusoikeuden tai kerrosluvun sitä estämättä. Ullakkorakentamisen yhteydessä rakennuksen runkoon tai kattoon ei saa tehdä uusia valoaukkoja.

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

Rakennusta ei saa purkaa ilman RakL 55 §:ssä tarkoitettua lupaa. Rakennuksen tai sen osan purkamisen, oleelliseen muuttamiseen tai siirtämiseen liittyvistä toimenpiteistä on kuultava museoviranomasta ennen rakennuslupan myöntämistä.

Laajennus-, korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennusten rakennustalenteellisesti, 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, kuistien tai portaiden uusiminen ja värttyksen olennainen muuttaminen.

Mikäli rakennuksessa on tehty 1900-luvun puolivälin jälkeen toimenpiteitä, jotka ovat heikentäneet rakennuksen ulkoosan historiallisia arvoja tai muuttaneet arkkitehtuurin ominaispiirteitä, tulee korjaus-, muut- ja lisärakentamistöiden yhteydessä huomioida rakennuksen aiemmat ajalliset korjaukset ja pyrkiä niiden mukaiseen linjeseen.

Erityisestä syystä (RakL 57 §) voidaan poikkeamisena sallia, että säilyvän rakennuksen ulakolle saa toteuttaa huoneiljoja rakennusoikeuden tai kerrosluvun sitä estämättä. Ullakkorakentamisen yhteydessä rakennuksen runkoon tai kattoon ei saa tehdä uusia valoaukkoja.

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

Rakennusta ei saa purkaa ilman RakL 55 §:ssä tarkoitettua lupaa. Laajennus-, korjaus- ja muutostöiden tulee olla rakennukseen ja ympäristöön soveltuva.

Rakennustalenteellisesti tai historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä talousrakennus. Erityisestä syystä (RakL 57 §) voidaan poikkeamisena sallia rakennuksen käyttötarkoituksen muutos.

Rakennusta ei saa purkaa ilman RakL 55 §:ssä tarkoitettua lupaa. Laajennus-, korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennusten rakennustalenteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta merkittävät arvot säilyvät.

Historiallinen tai kaupunkikuvaa hyvin soveltuva rakennus.

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

Historialliseen ympäristöön sijoittuvien uudisrakennuksen ohjellinen rakennussala. Rakennussalakuukausessa tulee osoittaa, että rakennus sopeutuu massoiteltuun, julkisivumateriaaleiltaan ja värttykseltään ympäristönsä.

Suojeltava alue. Alueella suoritettavissa korjaus- ja muutostöissä on otettava huomioon alueen kulttuurihistoriallinen arvo. Korjaus- ja muutostöiden on pyrittävä suoritamaan entistään taikka muulla ympäristöön soveltuvalla tavalla.

Suojeltava pihapiiri. Alueella olevien rakennusten ja pihajäleiden kulttuurihistoriallisesti arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Pihajäleiden pintamateriaalien ja istutusten tulee olla alueen ominaispiirteisien ja käyttöperinteeseen soveltuva.

Rakennustalenteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä aluekokonaisuus, jonka suunnittelusta ja toteutuksesta tulee kiinnittää erityistä huomiota kulttuurihistoriallisten arvojen säilymiseen.

Valtakunnallisesti merkittävät arkeologinen kohde.

Raahan vanha asemakaava-alue (mv-id 100944).

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistola (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös (Raahan vanha asemakaava-alue, mv-id 1000007480). Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kaivajien on muinaismuistolain nojalla kielletty ilman muinaismuistolain mukaista lupaa. Alueella koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuuseen (Oulun museo- ja tiedekeskus) lausunto.

Maaperään kaivava rakentaminen voi edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen rakennustöiden alkamista. Tällaisista rakennustoista on ilmoitettava alueelliseen vastuuseen vähintään vuotta aikaisemmin.

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistola (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös (Raahan vanha asemakaava-alue, mv-id 1000007480). Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kaivajien on muinaismuistolain nojalla kielletty ilman muinaismuistolain mukaista lupaa. Alueella koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuuseen (Oulun museo- ja tiedekeskus) lausunto.

Maaperään kaivava rakentaminen voi edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen rakennustöiden alkamista. Tällaisista rakennustoista on ilmoitettava alueelliseen vastuuseen vähintään vuotta aikaisemmin.

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009).

Alueella tapahtuvista luvavaraisista toimenpiteistä tulee kuulla museoviranomasta.

Aluetta koskevat seuraavat yleiset määräykset:

Kadunvarsiarvokausen on rakennettava kiinni rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan tai sovelletta valitsevaan julkisivulinjaan.

Kuisteja, sisäänkäyntikatsoksia tai vastaavia saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle pihapiirin tai tontin sisälle näkyviin julkisivulinjaan.

Alueella on pyrittävä käyttämään yhtenäiseen suunnitelmaan perustuvia ja historialliseen kaupunkikuvaa 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-1 -merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

Korttelialueiden rakentamattomat osat katu tai muuta yleistä aluetta vasten tulee aidata ja varustaa portein puukaupunkiperinteeseen mukaisesti.

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

Alueen valaisintyyppi, kadunkalusteet sekä muut tekniset varusteet, tulee sovitaa Raahan vanhan kaupungin kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen puukaupunkiympäristöön.

Kaikkien rakentamisessa on käytettävä sellaisia rakennus-, väri- ja katemateriaaleja, jotka soveltuvat historialliseen kaupunkikuvaa.

Päärakennusten ja niille alisteisten talousrakennusten hierarkiaa tulee pyrkiä korostamaan rakennusten massoitelluilla, julkisivuilla ja värttyksellä.

Rakennettaessa uusia- tai lisärakennuksia tai -siipiä tulee käyttää tontin tai alueen yleistä kattoaluetta ja -muotoa.

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

Kadunvarsiarvokausissa julkisivupinnan ja vesikaton leikkauksen enimmäiskorkeus tulee suunnitella siten, että se liittyy luontevasti viereisiin rakennuksiin.

Rakennuksen tai yhteen rakennettujen rakennusten enimmäispituus ei saa ylittää 30 metriä.

Pihajäleillä kulureitit pintamateriaalina tulee käyttää vanhaan puukaupunkiympäristöön soveltuvia materiaaleja. Katualueella näkyvillä pihojen osilla ei sallita betonikivisiä tai asfaltointia.

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

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

Samalle korttelialueelle sijoittuvien rakennusten tulee muodostaa massoiteltuun, värttykseltään ja materiaaleiltaan yhtenäisiä kokonaisuuksia.

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

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

Katujen ja muiden yleisten alueiden puolella parvekkeet on toteutettava sisäänvedetyinä. Kadun puolella parvekkeissa ei sallita piliarakenteita.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Asemakaava-alueella kaikki rakentaminen on luvavaraisista.

Asemakaava-alueella on noudatettava alueelle laadittua korjaus- ja rakentamispäätöksiä.

Suomessa elävät lapakot ovat pienlepakot, jotka sisältyvät EU:n luontodirektiivin IV-liitteen tiukasti suojeltuihin lajeihin. Lepakoiden lisääntymis- ja leviämispäikoja koskee luonnonsuojelulain (92/203) mukainen hävittämis- ja heikentämiskielto. Mahdollisen lepakon lisääntymispaikan tai näköpiiriin löytyessä asemakaava-alueella, on ennen lisääntymis- tai leviämispäikää heikentävää rakentamista tai muuhun toimenpiteeseen ryhtymistä otettava yhteyttä Lupa- ja valvontaviraston. Mikäli lepakohavainto on tehty omalla kiinteistöllä, suositellaan ennen yhteydenottoa tekemään kaupungin ohjeen mukainen omatoiminen selvitys.

Perämerenmarun on luonnonsuojelulain (92/203) nojalla EU:n tiukkaa suojelua edellyttävänä ja Suomessa erityisesti suojeltuna uhanaisen lajin laajavaltainen koko maassa (VN asetus luonnonsuojelusta 1066/2023). Asemakaava-alueella perämerenmarunasta tehdyt havainnot tulee ennen niiden vaikuttavaa rakentamista tai muuhun toimenpiteeseen ryhtymistä ilmoittaa Lupa- ja valvontaviraston.

Asemakaava-alueella tulee kaikkia aluetta koskevista toimenpiteistä pyytää ennakkoneuvottelupäiviä lupa-asiaa käsittelevästä viranomaisesta. Ennakkoneuvottelupäivillä käydään läpi aioidut toimenpiteet ja arvioidaan niiden soveltuvuus alueen kaupunkikuvalliseen sekä kaupunki antaa ennakkokannan toimenpiteen toteutusmahdollisuudesta.

Käsitellessä sr- tai sh-merkinnällä varustettujen rakennuksen osalla lupahakemusta tai muun kuin talousrakennuksen rakentamista koskevaa uudisrakennuslupaa, ei lupa-asiaa saa ratkaista ennen kuin museoviranomaiselle on varattu tilaisuus lausumnon antamiseen. Ellei Museovirasto tai alueellinen vastuuseen ole antanut pyydettyä lausuntoa kahden kuukauden kuluessa, voidaan asia ottaa ratkaistavaksi ilman sanottua lausuntoa. Tässä määräyksessä tarkoitettu lausunto ei ole tarpeen, milloin alueellisen vastuuseen on katsottava tuleen muulla tavoin asiassa kuulluksi.

Kaupunki voi asettaa asiantuntijatoimikunnan avustamaan viranomaisia ja toimintamallia alueen suunnitelmiseen, rakentamiseen ja kehittämiseen liittyvissä kysymyksissä ja antamaan tarvittaessa lausuntoja toimialansa kuuluvista asioista. Jos toimikuntaan kuuluu myös alueellisen vastuuseen edustaja ja toimikunta on ollut lausuntoa yksimielinen, ei edellä määrätty lausuntoonmenetely ole tarpeen. Toimikunnan on annettava lausuntonsa määrätyssä ajassa.

Asemakaavassa sr- tai sh-merkinnällä osoitetun rakennuksen lupamateriaali varten on laadittava asiantuntijatyönä riittävä selvitys rakennuksen historiasta ja kunnoista.

Ennen kadunvarsiarvokausialueen olevan sr- ja sh-rakennuksen purkuluvan myöntämistä voidaan vaatia esitettäväksi riittäväksi katsottava suunnitelma rakennusalan uudisrakentamisesta tai muusta vastaavasta käytöstä.

Mikäli asemakaavassa sr- tai sh-merkinnällä osoitettu rakennus puretaan, tulee uudisrakentamisen vastata ulkomitoitteen purettavaa rakennusta.

Lupamenetelyssä huomioidaan tarvittaessa rakennuskohtainen palolta suojautuminen ja palon leviämisen estäminen alueella (paloluokkeus) sekä tarvittavat lausuntoonmenetelyt.

Tontilla rakentamatta jäävien alueiden tulee olla pinnaltaan vettä suodattavaa.

Tontilla olevia puita ei saa kaataa ilman erityistä syytä ja RakL 53 §:n mukaista lupaa.

Hulevedet tulee johtaa kaupungin hulevesiverkostoon, mikäli se on teknistäoudellisesti mahdollista. Syntyviä hulevesiä pyritään viivytettämään tai imeyttämään kiinteistöjen pihajäleillä. Suunnitelma hulevesien kiertämisestä käsiteltävä tulee hyväksyttävä rakentamislupien yhteydessä. Ratkaisussa on huomioitava, mitä toimenpiteitä edellytetään valtakunnallisesti merkittävillä kaupunkiarkeologialla alueella.

Tonttien katuun ja muuhun yleiseen alueeseen rajautuvalla rajalla on toteutettava kaavan edellyttämät rakennukset ja umpimainen aita tai portti ennen tontin oltamista käyttöön asumiseen tai majoitustoimintaan.

Alueen liikennejärjestelmää suunniteltaessa on otettava huomioon ajoneuvoliikenteen melu ja pyrittävä vähentämään haittaa.

Alueella tulee varata autopaikkoja seuraavasti:

- Asuntorakentamista varten on AP-1 ja AL-1 alueilla varattava vähintään 1 ap / asunto.
- Asuntorakentamista varten on A-2 ja AK-1 alueilla varattava vähintään 1 ap / 80 m².
- Hakimvarsiarvasta voidaan sallia, että A-2 alueella varataan vähintään 1 ap / asunto, mikäli asuinrakentaminen vastaa mittakaavallaan AP- tai AL-alueen käyttöä.
- Liike- ja toimistorakentamista varten on varattava 1 ap / 65 k-m².

Alue, jonka sisällä asemakaavamerkinnot eivät ole voimassa.



Alue, jonka sisällä asemakaavamerkinnot eivät ole voimassa.

Alueella on pyrittävä käyttämään yhtenäiseen suunnitelmaan perustuvia ja historialliseen kaupunkikuvaa 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-1 -merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

Korttelialueiden rakentamattomat osat katu tai muuta yleistä aluetta vasten tulee aidata ja varustaa portein puukaupunkiperinteeseen mukaisesti.

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

Alueen valaisintyyppi, kadunkalusteet sekä muut tekniset varusteet, tulee sovitaa Raahan vanhan kaupungin kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen puukaupunkiympäristöön.

Kaikkien rakentamisessa on käytettävä sellaisia rakennus-, väri- ja katemateriaaleja, jotka soveltuvat historialliseen kaupunkikuvaa.

Päärakennusten ja niille alisteisten talousrakennusten hierarkiaa tulee pyrkiä korostamaan rakennusten massoitelluilla, julkisivuilla ja värttyksellä.

Rakennettaessa uusia- tai lisärakennuksia tai -siipiä tulee käyttää tontin tai alueen yleistä kattoaluetta ja -muotoa.

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

Kadunvarsiarvokausissa julkisivupinnan ja vesikaton leikkauksen enimmäiskorkeus tulee suunnitella siten, että se liittyy luontevasti viereisiin rakennuksiin.

Rakennuksen tai yhteen rakennettujen rakennusten enimmäispituus ei saa ylittää 30 metriä.

Pihajäleillä kulureitit pintamateriaalina tulee käyttää vanhaan puukaupunkiympäristöön soveltuvia materiaaleja. Katualueella näkyvillä pihojen osilla ei sallita betonikivisiä tai asfaltointia.