



Pohjakartta täyttää Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n asettamat vaatimukset.
Tasokoordinaatisto ETRS-GK24
Korkeusjärjestelmä N2000

0 100 200 300 m

20 Mikko Mollanen
Kaupungeingeodeetti

RAAHEN KAUPUNKI

AK 215: KAUPUNGINLAHDENRANNAN ASEMAKAAVA

Asemakaava koskee:
Raahen kaupungin kiinteistöjä 678-402-1-50 ja 678-402-1-51.

Asemakaavan muutos koskee:
Raahen kaupungin kiinteistöjä 678-30-9903-0 ja 678-30-9901-0

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat:
Raahen kaupungin Pitkäkärin 30. kaupunginosan korttelit 3036-3048 sekä niihin liittyvät lähivirkistys-, puisto-, katu-, tori- ja vesialueet.

Sitovalla tonttijaolla muodostuvat 30. kaupunginosan (Pitkäkari) kortteliin 3036 tontti 1 kortteliin 3037 tontti 1
kortteliin 3038 tontti 1 kortteliin 3039 tontti 1 ja 2
kortteliin 3040 tontti 1 ja 2 kortteliin 3041 tontti 1
kortteliin 3042 tontti 1 kortteliin 3043 tontti 1
kortteliin 3044 tontti 1 ja 2 kortteliin 3045 tontti 1
kortteliin 3046 tontti 1 ja 2 kortteliin 3047 tontti 1 ja 2
kortteliin 3048 tontti 1-3.

KAAVAMERKINNÄT- JA MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIIAKO:

- AK

ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE.
- AKR

ASUINKERROSTALOJEN JA RIVITALOJEN KORTTELIALUE.
- AP-6

ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE.
AP-6 korttelialueelle saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia erillisiä pientaloja.
Korttelialue on toteutettava yhtenäisen korttelisuunnitelman mukaan.
- AR

RIVITALOJEN JA MUIDEN KYTKETTYJEN ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
- Y

YLEISTEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
- VL

LÄHIVIRKISTYSALUE.
- VP

PUISTO.
- W

VESIALUE.
- 3m

3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- +

Kaupunginosan raja.
- Kortteliin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osalueen raja.
- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- ①

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
- ✕ ✕

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
- PITK
30
3036

Kaupunginosan nimi.
- 3036

Kaupunginosan numero.
- ULKOFANTINTIE

Korttelin numero.
- 1500

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- y120

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- a1450

Pääkäyttötarkoituksen rakennusoikeuden lisäksi sallittava asukkaiden yhteistilojen kerrosala neliömetreissä. Yhteistiloja saa sijoittaa asuinrakennuksen ohella myös at -rakennusalueelle sekä leikki- ja oleskelualueelle. Yhteistilojen varaus on näytettävä tontin käyttösuunnitelmassa.
- ||

Autotallin ja talousrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- ||

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen suurimman sallitun kerrosluvun.
- IV2/3

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- ||

Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.

- Rakennusala.
- Ohjeellinen rakennusala.
- Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
- m-1

Rakennusala, jolle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä- tai liikealaa maantasokerrokseen.
- em1

Rakennusala, jolle saa sijoittaa maston ja siihen liittyviä tukiasematiloja.
- en-1

Puistomuutamaa varten varattu alueen osa. Sijoitettaessa kulkuväyliä tai muita toimintoja alueen läheisyyteen, tulee huomioida alueella oleville laitteille määritellyt suojaetäisyydet kulloinkin voimassa olevien säädösten tai vaatimusten mukaisesti.
- et-1

Yhdyskuntateknisille laitteille varattu alueen osa. Sijoitettaessa kulkuväyliä tai muita toimintoja alueen läheisyyteen, tulee huomioida alueella oleville laitteille määritellyt suojaetäisyydet kulloinkin voimassa olevien säädösten tai vaatimusten mukaisesti.
- /s-p

Alue, jolla ympäristö säilytetään puuston ja puistomaisuuden osalta mahdollisena lepakoiden ruokailualueena. Alueelle tulee sijoittaa lepakkopöytä vähintään 3 kappaletta.
- Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, jonka paikka on ohjeellinen.
- Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 20dBa
- na

Näkemäalue.
- le

Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
- ts

Ohjeellinen tapahtuma- ja oleskelusilta.
- Istutettava alueen osa.
- o o o o

Ohjeellinen alueen osa, jossa oleva puusto tulee säilyttää. Puuston selkeät poistumat tulee korvata puustoistutuksin.
- o o o o o o

Istutettava puuviiri.
- o

Istutettava puu.
- Katu.
- Katuaukio / tori.
- |||||

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu /tie.
- |||||

Pihakatu.
- Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
- p

Pysäköimispaikka.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliikennää.
- sm

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolalla (295/63) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen tai muu siihen kajoaminen on kielletty ilman muinaismuistolain mukaista lupaa. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
- h-sul

Alueen osa, jonka maaperässä ja/tai täyttömaakerroksissa esiintyy happoa tuottavia maa-aineksia (hapetettu pH alle 4). Happamien sulfatimaiden esiintyminen ja ominaisuudet on tutkittava asianmukaisesti kullakin rakennuspaikalla alueelle rakentamista suunniteltaessa. Alueilla, joilla ko. maa-aineksia esiintyy, tulee kaikessa rakentamisessa varautua toimenpiteisiin happaman valuman syntymisen sekä sen hallitson ehkäisemiseksi. Näillä alueilla rakentamistoimenpiteitä suunniteltaessa on vältettävä pohjaveden tason laskua, eikä kellareita sallita. Rakenteiden ultoessa happoa tuottaviin maakerroksiin, tulee huomioida maaperän happamuus maanalaisten rakennusmateriaalien valinnassa. Tarpeen vaatiessa happamat valumat tulee hallita ja käsitellä asianmukaisesti ennen vesistöön pääsyä. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on varauduttava aiheuttamansa happaman valuman neutralointikäsitelyyn. Tarpeen vaatiessa happoa tuottavien maa-ainesten ominaisuudet tulee ottaa huomioon maamassojen käsitelyssä ja sijoittamisessa. Rakennustöiden yhteydessä tulee myös maaperän puhauttaa arvioida aistivaraisesti. Mikäli alueella epäillään pilaantumista tai maaperässä todetaan jätettä, tulee maaperän haitta-aineden pitoisuudet selvittää asianmukaisesti.

KAUPUNGINLAHDENRANNAN KAAVAMÄÄRÄYKSET

kau

kau

kau -merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

TONTIN KÄYTTÖSUUNNITELMA

Tontti on suunniteltava yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Mikäli tontin rakennukset toteutetaan vaihteittain eri taloyhtiöinä, on ennen ensimmäisen taloyhtiön rakentamista laadittava yhtenäinen tontin käyttösuunnitelma, jonka tulee olla kaupungin kaavoituksen hyväksymä.

AUTOPYSÄKOINTI

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavan minimiväteen mukaisesti:
AK -alueet: 1 ap /100 k-m².
AP ja AR -alueet: 2 ap /asunto.
AKR -alueet: 1 ap /asunto.

Tontin rakennussuunnitelmassa tulee varautua sähköautojen latauspisteiden toteutusmahdollisuuteen.
Mikäli korttelin autopaikakointi toteutetaan avopaikoina, tulee yli 5 auton rivi rajata piha-alueesta riittävin istutuksin, aidoin tai muurein.

PYÖRÄPYSÄKOINTI JA SÄHKÖPOTKUALAIDAT

Polkupyörien säilytykseen tulee osoittaa 2 polkupyöräpaikkaa / pienasunto (< 50 k-m²) ja 3 polkupyöräpaikkaa / muu asunto (> 50 k-m²). Vähintään puolet asuntojen polkupyöräpaikoista on sijoitettava sisätiloihin tai toteutettava katoksiin. Pyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäkäynnin tuntumaan.
Ulkona olevien polkupyörätelaiden on suositeltavaa olla runkolukittavia.
Polkupyörien lisäksi taloyhtiöiden on varattava säilytystilat sähköpotkualadoille seuraavasti: 1 sähköpotkualua / 75 k-m².

RAKENNUKSET

Korttelit 3036 ja 3038 on suunniteltava ja toteutettava erityisen hienovaraisesti siten, että uudisrakentaminen sulautuu läheisen Seminaarialueen valtakunnallisesti arvokkaaseen ympäristöön.
Maafantinkadun varren rakennukset (korttelit 3043 ja 3045 sekä korttelin 3048 tontit 1-2 ja korttelin 3044 tontti 1) on toteutettava erityisen hienovaraisesti siten, että aluejulkisivusta Raahen vanhan kaupungin suuntaan muodostuu yhtenäinen ja harmoninen kokonaisuus.

Rakennusten suunnittelussa tulee ottaa huomioon aurinkoenergian passiivinen ja aktiivinen hyödyntäminen. Teknisessä toteutuksessa tulee huomioida asemakaavassa rakentamiselle annetut muut määräykset.

Alueella ei sallita avonaisia luhtikäytäviä katualueiden puolella.
Katujen ja muiden yleisten alueiden puolella parvekkeet on toteutettava lasitettuina ja sisäänvedettyinä tai julkisivuomaisina parvekekenttinä, jossa parvekerakenne saa ulottua enintään 0,5 m julkisivupinnan ulkopuolelle.
Parvekelasian tulee olla pääosin kirkkaita.
Kylmiä lasitettuja terasseja ja parvekkeita, joiden lasitukset ovat sivuun siirrettäviä, saa rakentaa 10 m verran sallitun kerroslaan lisäksi asuntoa kohden, mikäli ne mahtuvat rakennusalaan.

Piha-alueella saa rakennusoikeuden puitteissa rakentaa varastoja ulkoiluvälineiden ja kiinteistönhoidon tarpeisiin. Varastotilat ja autokotokset tulee jakaa ja ryhmitellä mittakaavaltaan pihapiiriin sopiviksi kokonaisuuksiksi; yksitoikkoisia rakennusmassoja tulee välttää.

Katot:

AK -korttelialueilla asuinrakennusten katot toteutetaan loivina pulpettikattoina. Korttelin 3038 asuinrakennusten kattojen tulee olla harjakattoja. Muutoin AP-6, AR ja AKR korttelialueilla asuinrakennusten katto voi olla harjakatto tai pulpettikatto.
AK -korttelialueilla vähintään kolmasosa autokatosten ja -tallien vesikoista tulee toteuttaa viherkattoina. Kaikkien kattojen, elleivät ole viherkattoja, tulee olla tumman harmaita tai mustia.
Kattoille saa sijoittaa aurinkopaneeleja ja -keräjiä, mikäli ne ja niihin liittyvät tekniset varusteet ja laitteet voidaan sijoittaa hallitusti osaksi rakennuksen kattomaisemaa ja arkkitehtuuria.

Julkisivut:

Asuintalojen julkisivuverhouksen tulee olla pääosin peittomaalattu puuverhous.
AK-rakennuspaikoilla asuinrakennukset voidaan toteuttaa myös tiiliverhottuina, siten että sauman väri ei merkittävästi eroa julkisivutiilien väristä.
Puujulkisivujen osalta julkisivumallien tulee olla peittäviä. Sävyjen tulee olla luonnonläheisiä ja talomaalivalmistajien julkisivuvärien perimevärakattojen mukaisia sävyjä.
Korttelissa 3038 julkisivulaudotuksen tulee olla vaakasuuntainen.

Julkisivusävyt:

Punertavat ja punaruskeat sävyt kuten punamulta ja punaokra:
Korttelit 3036, 3043 ja 3045, korttelin 3039 rakennuspaikka 1,
korttelin 3040 rakennuspaikka 1 ja korttelin 3046 rakennuspaikka 1.
Siniharmaat sävyt: Korttelit 3037, 3042, 3044 sekä korttelin 3046 rakennuspaikka 2.
Keltaisen ja okran sävyt kuten keltamulta: Korttelit 3038 ja 3048.
Vihreät sävyt: Korttelit 3041 ja 3047 sekä korttelin 3040 rakennuspaikka 2.

Lattiapinta:

Asuinhuoneen lattiapinnan tulee olla vähintään 0,7 ja enintään 1,5 metriä viereisen kadunreunan korkeusamman yläpuolella. Lattia- ja pihakorkeudet tulee sovittaa katujen ja muiden yleisten alueiden tasuksiin maanpinnan muotoilu, tukimuureja ja istutuksia käyttäen.

PIHA-ALUEET

Piha-alueiden toiminnallisuudesta, turvallisuudesta, esteettömyydestä ja esteisyydestä tulee huolehtia toimintojen selkeällä sijoittelulla ja rajauksella, monipuolisilla ja korkeatasoisilla ympäristöarokentamisen materiaaleilla sekä kasvuolosuhteisiin soveltuvilla istutuksilla. Kaikilla tonteilla tulee myös säilyttää kookkaita puita tai istuttaa kookkaita kasvavia puita.
Pihan vihersuunnittelussa on käytettävä alan asiantuntijaa.
Tontin rajalle mahdollisesti rakennettavan tukimuurin tulee olla tyypiltään yhtenäinen koko korttelissa.
Pihasuunnittelussa tulee tonttiiliittymien osalta varmistaa riittävät näkemät kadulle ja kevyen liikenteen väylille.
Kaavassa osotetulle näkemäalueelle (na) ei saa sijoittaa yli 0,8 metriä korkeita aitoja tai pensaita eikä istuttaa puita.

KATUTILAT

Kaupunki laatii katualueista ja pihakaduista erillisen suunnitelman. Pihakaduille tulee laatia katusuunnitelma sekä toteutusohje ensimmäisen siihen tukeutuvan korttelin suunnittelun yhteydessä. Pihakatujen katualueen pinta-alasta 40 % on oltava vettä imeyttävää alaa.
Kaupunginlahdenkadun ja Maafantinkadun varrelle on istutettava katupuustoa asemakaavan periaatteita tulkiten.
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu Fantintalurin katualue tulee toteuttaa korkeatasoisena ja viihtyisänä yleiseen oleskeluun kutsuvana ja merillisyyttä korostavana alueena; alueella tulee olla kalusteita tai rakenteita istuskeluun sekä istutuksiin. Fantintalurin alueella saa sijoittaa vähäistä toritoimintaa kuten siirrettäviä kioskeja ja niihin liittyviä terassialueita. Toritoimintaa palvelevien rakennusten ja rakennelmien tulee olla ulkonäöltään korkeatasoisia. Torityyppisen toiminnan tulee sijaita vähintään 10 metrin etäisyydellä asuinrakennusten asuinhuoneiden ikkunoista.

KAUPUNGINLAHDENKADUN MELUALUE

Korttelien 3036, 3037 ja 3039 Kaupunginlahdenkadun puoleisella rajalla ylittyy ydikaan ennustetilanteen (v. 2040) ulkomelutaso. Kyseisissä kohdin on taloyhtiöiden yhteiset ulkoilu- ja leikkialueet sijoitettava vähintään 20 metrin etäisyydelle Kaupunginlahdenkadun tielinjan reunasta ja kadun puoleisten terassi- ja parvekelasitusten tuottama äänitasoero on tarkistettava rakennuslupavaiheessa laskelmin.

TULVAVARAAN HUOMIOON OTTAMINEN

Kosteudelle alttiiden rakennusosien alin sallittu rakentamiskorkeus on +2,6m (N2000).
Alueelle ei saa rakentaa kellartiloja.

RAAHE			
Alueen nimi ja suunnitelma		Mittakaava	
RAAHEN KAUPUNKI KAUPUNGINLAHDENRANNAN ASEMAKAAVA		1:2 000	
Ehdotus 29.9.2020, tekniset tarkistukset ja muutokset 14.12.2020		Päätös 29.9.2020 (tark.14.12.2020)	
Kaavan numero	Suunnittelija	Piirija	
AK 215	Merja Isteri, arkkitehti SAKA y/s 285	Anna Kupila, arkkitehti vo.	
Kerrostalokatu	Kaupunginvaltuusto	Aluejohtaja	
29.9.2020 § 83	14.12.2020 § 355	22.2.2021 § 21	Kaavoituspäällikkö Anu Syrjälä
Kaava lainvoimainen	8.4.2021	Kaava voimaantulo	9.4.2021
KAAVOTIUS		Sivomakasa 12-14 90200 Raah	Pih. vahio 1008.8 609 3111
		www.raahe.fi	

RAMBOLL Kiviharjunenki 1A
90220 Oulu