



RAAHEN KAUPUNKI

Ak 239: RUOTTALONLAHDEN ASEMAKAAVA

Asemakaava koskee: Raahen kaupungin kiinteistöjä 678-402-1-50, 678-415-18-93, 678-415-18-223 ja 678-415-18-166.

Asemakaavan muutos koskee: Osaa Raahen kaupungin Isoholmin 29. kaupunginosan puistoaluetta kiinteistöillä 678-29-99023-100.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat: Raahen kaupungin Isoholmin 29. kaupunginosan korttelit 2961-2971 sekä niihin liittyvät virkistys- ja katualueet.

Tonttijalilla muodostuvat 29. kaupunginosaan (Isoholmi) korttelin 2961 tontit 1-3 korttelin 2962 tontit 1-3 korttelin 2963 tontit 1-3 korttelin 2964 tontit 1-3 korttelin 2965 tontit 1-5 korttelin 2966 tontit 1-6 korttelin 2967 tontit 1-3 korttelin 2968 tontit 1-6 korttelin 2969 tontit 1-2 korttelin 2970 tontit 1-4 korttelin 2971 tontit 1-3

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIIJAKO

AP-5

Asuinpientalojen korttelialue.

Alue varataan kytkeytyä asuinpientaloja varten. Kullekin tontille saa sijoittaa yhden asunon ja yhden pienen sivuasunon tai ympäristövaikutuksiltaan toimistotiloihin verrattavaa rakentamista. Asuinrakentamiselle osoitettua rakennuskohteesta saa siihen sisällyttää enintään 15 % sivuasuntoa tai toimistotiloihin verrattavia tiloja varten. Asuinrakennusten rakennuskohteeseen kuuluvana saa rakentaa yksikerroksisia talousrakennuksia. Mikäli asuinrakennukset kytkeytyvät talousrakennuksiin liikkeillä, tiloilla, voivat ne olla molemmilla kerrostoilla. Rakennukset tulee sijoittaa niille osoitetulle rakennusalueelle. Korttelialueen rakennuksissa tulee olla kattomuotona satulakatto. Kattokulman tulee olla 1:2 tai loivempi.

AO-5

Erillispienitalojen korttelialue.

Kullekin tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen. Rakennuskohteeseen kuuluvana saa rakentaa yksikerroksisia talousrakennuksia. Rakennukset tulee sijoittaa kokonaisuudessaan niille osoitetulle rakennusalueelle. Maaperän muokkauksen yhteydessä tulee ottaa huomioon happaman sulfaattimaan mahdollisuus maa-aineksessa. Korttelialueen rakennuksissa tulee olla kattomuotona satulakatto. Kattokulman tulee olla 1:1,5 tai loivempi.

AO-6

Erillispienitalojen korttelialue.

Kullekin tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen. Tontille saa sijoittaa lisäksi yhden pienen sivuasunon tai ympäristövaikutuksiltaan toimistotiloihin verrattavaa rakentamista. Asuinrakentamiselle osoitettua rakennuskohteesta saa siihen sisällyttää enintään 15 % sivuasuntoa tai toimistotiloihin verrattavia tiloja varten. Rakennuskohteeseen kuuluvana saa rakentaa yksikerroksisia talousrakennuksia. Rakennukset tulee sijoittaa niille osoitetulle rakennusalueelle. Korttelialueen rakennuksissa tulee olla kattomuotona satulakatto. Kattokulman tulee olla 1:1,5 tai loivempi.

VP-2

Puistoalue.

Luonnonlaitteen kaltainen säilytettävä maiseman- ja ympäristöhoitoalue, jonka alkuperäisen luonteen, kuten ojanvarren luhtien, säilymistä tulee tukea. Alueella saa sijoittaa laaditun huveluvesuunnitelman mukaisia liikeyhteisiä rakenteita.

VR-1

Alueella saa suorittaa vähäistä maanpinnan muokkausta virkistys- ja uikoulopolkuja sekä huveluvesijärjestelmää varten. Muokkauksessa on huomioitava alueen luonnonolosuhteet ja tulee minimoida heikentävät vaikutukset esimerkiksi vesiosuhteisiin. Maaperän muokkauksen yhteydessä tulee ottaa huomioon happaman sulfaattimaan mahdollisuus maa-aineksessa.

VR-2

Lähiaviritysalue, taajamametsä.

Pääasiassa luonnonlaitteen säilytettävä maisemapuistoalue, jonka alkuperäinen metsäinen luonne tulee säilyttää. Alueella saa ylipäätös pöykäverkostoa virkistyskäyttöön. Pöykäverkoston tarvittavat yhteydet on osoitettu asemakaavassa ohjeellisella merkinnällä, niiden sijaintia voi muuttaa.

VR-3

Alueella ei saa suorittaa muuta maanpinnan muokkausta kuin asemakaavassa merkityille paikalle yhdyskatun verkoston toteuttamista varten tarpeellista. Alueella saa muokkauksellisesti estämättä suorittaa tonttien reuna-alueilla tarpeellista maaseutua maanpintaa täyttävän tonttirajan välittömässä läheisyydessä alle +3 m maanpinnan korkeustason alapuolella.

VR-4

Leikkipuisto.

Leikki-, peli- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Alueelle saa sijoittaa kattamattoman nuotopaikan ja rakenteita uiko-oleskelua varten, kuten esimerkiksi kiinteitä penkkejä ja enintään 50 cm korkeita maavalleja.

VR-5

Alueelle saa sijoittaa jätelajien lähikärsäpaikan ja suojarakenteet sitä varten.

Korttelialueen kaikki yli 50 cm korkeimmat rakenteet tulee sijoittaa osoitetulle rakennusalueelle. Korttelialueella ei saa osoitetun rakennusalan ulkopuolella sijoittaa yli 50 cm korkeaa peittävä pensasaitaa, muuria, maarakennetta, aitaa tai muita rakennetta. Leikkikenttäaluetiden sekä nuotopaikan ja oleskelua varten olevien penkkien rakentaminen on sallittu myös rakennusalan ulkopuolella.

Rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen soveltamiseen olemassa olevaan ympäristöön. Leikki- ja oleskelupaikat sekä kulttuuritien rajaukset on viimeisteltävä korkeatasoisesti. Käyttämättä jäävät alueen osat on istutettava ympäröivä reitillä- ja uikouloalue huomioiden tai säilytettävä luonnonlaitteen kaltaisena. Huoltoilanteen alueet on erotettava muusta alueesta pintamateriaalilla, jonka on oltava luontaisen kaltainen.

Alueella maaperän muokkauksen yhteydessä tulee ottaa huomioon happaman sulfaattimaan mahdollisuus maa-aineksessa.

Alueen käyttöönottoa ja rakennus-/toimintapöytäkirjan varten tulee laatia koko korttelinosa-alueetta koskeva hyväksytty asemapiirros.

VR-6

Retkeily- ja uikouloalue.

Pääasiassa luonnonlaitteen kaltainen hoidettava maisemapuistoalue, jonka alkuperäinen merialueen avoin luonne tulee säilyttää. Alueen alkuperäisen luonteen, kuten rantaniittyä ja ojanvarren luhtien, säilymistä tulee tukea. Nykyistä rantaviivaa ei saa oleellisesti muuttaa. Alue varataan pääasiassa virkistystymistä, uikouloja ja uiko-oleskelua varten. Alueella saa sijoittaa laaditun huveluvesuunnitelman mukaisia huveluvesien hallintaan liittyviä rakenteita.

Alueen käyttöönottoa ja tarvittavia lupia varten tulee laatia koko alueen kattava hyväksytty yleisuunnitelma. Alueella saa yleisuunnitelman mukaisesti rakentaa rakennimia ja laitteita niitä varten asemakaavassa osoitetuille osa-alueille sekä perustaa kaavassa osoitettuja reittejä.

Alueella saa suorittaa maanpinnan muokkausta maa-ainesten läjitysalueella, kuten esimerkiksi reuna-alueiden ja läjityksien maiseointina. Maaperän muokkauksen yhteydessä tulee ottaa huomioon happaman sulfaattimaan mahdollisuus maa-aineksessa.

W

Vesialue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen osa-alueen raja.

Sitovan tonttijakojen mukainen tontin raja ja numero.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

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

Rakennuskoikeus kerrosalaneliömetreinä. Lukuparin ensimmäinen luku osoittaa asuinrakennusta varten varatun rakennuskoikeuden ja jälkimmäinen luku osoittaa rakennuskoikeuden, joka tämän lisäksi enintään on oikeus käyttää autonsäilytystiloja tai talousrakennuksia varten.

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

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen aiasta saa ulkona tasolla käyttää kerrosalain laskettavaksi tilaksi.

Aleivaltuuta luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennuskoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määrityksen.

Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen. Rakennusalueella saa talousrakennuksena rakentaa enintään 20 m² puulammitteen pihasuunan.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa jätelajien lähikärsäpaikan ja suojarakenteet sitä varten. Rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen soveltamiseen olemassa olevaan ympäristöön ja rakennuskantaan. Pihamaa kulttuuritien ulkopuolella on istutettava ja viimeisteltävä korkeatasoisesti. Huoltoilanteen alueet saa rakennusalailla rajata muusta alueesta istutuksin.

Auton säilytyspaikan rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Uikoulo- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Uikoulo- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Alueella saa sijoittaa kattamattoman nuotopaikan ja rakenteita uiko-oleskelua varten, kuten esimerkiksi kiinteitä penkkejä ja enintään 50 cm korkeita maavalleja.

Urhellu- ja leikkialueeksi varattu alueen osa. Alueella saa sijoittaa ukoukuntuolilaitteita ja rakenteita. Rakentamisella ei saa sulkea takana oleviä kortteleita ja katualueita syntyyssä näkymää merimaiseman. Rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen ja tarvittavien huotopihajärjestelyjen yleisluonnon soveltamiseen rantamaisemaan.

Veneyliä ja vesille laskua varten varattu alueen osa, jolle saadaan sijoittaa latturin.

Istutettava alueen osa.

Säilytettävä/istutettava puuri.

Katu.

Jalankululle ja polkupyöräilijälle varattu katu, jolla huotajato on sallittu.

Jalankululle varattu katu.

Ajonlyeitys.

Jalankululle ja polkupyöräilijälle varattu alueen osa.

Ohjeellinen uikouloireitti. Reitti on varattu maakuntakaavassa esitettyä seudullista reitkilyreititystä varten.

Alueen sisäiselle huoltoilanteelle varattu alueen osa.

Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoilanteelle varattu alueen osa.

Ohjeellinen jalankululle varattu alueen osa.

Johtoa varten varattu alueen osa. (=sähköjohto)

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. (=sähköjohto, v=vesijohto, j=jätevesiviemäri)

Puistomuotamaa varten varattu alueen osa. Sijoitettaessa kulkuväyliä tai muita toimintoja alueen läheisyyteen tulee huomioida alueella oleville laitteille määritellyt suojatäysyydet kuloinkin voimassa olevien säädösten tai vaatimusten mukaisesti.

Yhdyskuntateknisille laitteille varattu alueen osa. Sijoitettaessa kulkuväyliä tai muita toimintoja alueen läheisyyteen tulee huomioida alueella oleville laitteille määritellyt suojatäysyydet kuloinkin voimassa olevien säädösten tai vaatimusten mukaisesti.

Suluisia olevat numerot osoittavat kortteille, joiden käyttöön alue ensisijaisesti on tarkoitettu.

Suojeltava näkymäsektorin alue.

Alueelle ei saa sijoittaa näkymää peittäviä rakenteita kuten 50 cm korkeampaa läpinäkymättömiä peittäviä aita, muuria tai maarakennetta. Aidan maksimikorkeus alueella on 130 cm ja yli 50 cm korkeamman aidan osan läpinäkyyden tulee olla vähintään 60 %. Näkymäsektorin alueelle ei saa istuttaa pensasaitaa, havupuita tai yli 50 cm korkeamaksi kasvavia kivireittä kasveja.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alueen osa.

Merkinnällä osoitetaan Metsäainain 10§:ssä kuvattujen tärkeä elinympäristö, metsäkorkeus. Metsäkorkeus on valtakunnallisesti erittäin uhanalainen luontotyypit. Kohde säilytettävä luonnonlaitteenä. Luontotyypin ominaispiirteitä vaarantava maankäyttö kohteessa ja sen läheisyydessä on kielletty.

YLEISET MÄÄRÄYKSET ASEMAKAAVA-ALUEELLA

Pysäköinti ja pyöräpaikat
Autopaikkoja on varattava 2 autopaikka/asunto. Kytkeytyen pientalon autopaikkojen määrä on 1 autopaikka/ 80 kerrosalaneliometriä tai vähintään 1 autopaikka/asunto. Pyöräpaikkoja tulee olla 1 polkupyöräpaikka/ 40 kerrosalaneliometriä.

Rakentamisesta poikkeus
Ensisijaisena kattomuotona alueella tulee käyttää satulakattoa. Harjansuuntaa osoittava viiva on merkitty asemakaavaan. Katto voi olla epäsymmetrinen. Rakennusten katemateriaalin väri tulee olla musta tai tummanharmaa.

Rakennusten julkisivuverhouksen tulee käyttää raupeutta, suhteellista laadutusta tai poltettua liittiä. Rakennusten julkisivuvärin tulee olla musta, tummanharmaa tai niistä tallettu.

Pyöräohje ei saa olla julkisivussa näkyvä materiaalina eikä hirsirakenteen rakennuksen nurkassavos saa olla niin kutsuttu pitkänurkka vaan on käytettävä nurkan tasalle päätyvää säilvöä.

Tontin liitännäisvaatimukset rakentamiselle
Tontin rajalla asemakaavassa osoitettua viheraluetta vastaan on säilytettävä luonnonlain maanpinnan korkeussuunnitelma. Tontin liitännäisvaatimusta on oltava luonteelta. Rakentaminen on sovitettava alueen olemassaoleviin paikkoihin paitsi niillä alle + 3 m (N2000) alueilla, joiden rakentamiskelpoisuus saaminen edellyttää maanpinnan nostoa. Mahdolliset luisaukukset ja tukimuurit on toteutettava kokonaisuudessaan tontin alueella. Olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon.

Kortteleissa 2961 - 2965 ja 2971 tontit saa rajata kaupunkikuvallisesti korkeatasoisella, enintään 130 cm korkealla aidalla. Yli 50 cm korkeamman aidan osan läpinäkyyden tulee olla vähintään 60 %. Enintään 50 cm korkeaa osaa aidasta voi olla peittävä istutus, muuri tai tukimuurit. VK-1 -alueella saa aidalla rajata ainoastaan käyttöön otetun rakennusalan osan.

Tontin tekniset vaatimukset rakentamiselle
Rakennuksen alimpen korkeusalueella alittiden rakennuksen tulee olla vähintään tasolla +2,60 metria (N2000). Asuinrakennusten suositeltavaa ain lattiataso on vähintään tasolla +3,00 metria.

Kortteleissa 2961 - 2964, 2965 tontilla 1 ja 2, 2967 tontilla 1 ja 2, 2970 tontilla 1, 2 ja 4 sekä 2971 tulee varautua siihen, että tontin rakennuskelpoisuus saaminen edellyttää maanpinnan nostoa.

Rakentamisen vaikutukset ympäristöön
Työmaatointoja ei saa sijoittaa viheralueelle. Tontti tulee aidata asemakaavassa osoitettua viheraluetta vastaan työmaan ajaksi.

Asemakaava-alueelle tulee laatia huveluvesisuunnitelma.

Rakennuslupa-asia-irjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys huveluvesien hallintamietelmistä. Rakentamisen aikaisesta huveluvesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamisen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttävä viranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaisista huveluvesien hallinnasta.

Korttelialueilla, katualueella sekä VK-1, VL-2 ja VR-1 alueilla tulee maaperän muokkauksen yhteydessä mahdollisesti häirittyä hapan sulfaattimaan-aines käsitellä niin, että sen sisältämä sulfidi ei pääse kosketuksiin veden kanssa ja kuljettaa maa-aines kunnan ympäristövalvonnan ohjaaman paikkaan kerättäväksi.

Turvallisuus
Uusien, korjattavien tai poistettavien palo-postien ja vesiasemien sijoituksesta ja tarpeellisuudesta päättää pelastusviranomais.

TÄTÄ ASEMAKAAVAA KUVAAMAAN ON LAADITTU ASEMAKAAVAN SELOSTUS.

RAAHEN KAUPUNKI

1:1 000

13.11.2018/1009

Kuvaus		Suunnittaja	
Ak 239	Kaupunginjohtaja Outi Järvelin	Rita-Siemä	
Kaupunginjohtaja	25.2.2019	Akkajärvi	
Kaupunginjohtaja	25.2.2019	Kaupunginjohtaja	

RAAHEN KAUPUNKI

Rakennus- ja ympäristöjohtaja

10100 Raahen

RAAHEN KAUPUNKI

Rakennus- ja ympäristöjohtaja

10100 Raahen

RAAHEN KAUPUNKI

Rakennus- ja ympäristöjohtaja

10100 Raahen