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 puistoalueita kiinteistöllä 678-29-9903-100.

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

Tonttijaolla muodostuvat 29. kaupunginosan (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 TONTTIJAKO

AP-5 Asuinpientalojen korttelialue.

Alue varataan kytkettyjä asuinpientaloja varten. Kullekin tontille saa sijoittaa yhden asunnon ja yhden pienen sivuasunnon tai ympäristövaikutuksiltaan toimistotiloihin verrattavaa rakentamista. Asuinrakennuksille osoitetuista rakennusoikeudesta saa siihen sisältyen käyttää enintään 15 % sivusuuntoa tai toimistotiloihin verrattavia tiloja varten. Asuinrakennusten rakennusoikeuksien kuuluvaksi saa rakentaa yksikerroksisia talousrakennuksia. Mikäli asuinrakennukset kytketään talousrakennuksiksi laskettavilla tiloilla, voivat ne olla molemmilla kerrostasoilla. Rakennukset tulee sijoittaa niille osoitetuille rakennusaloille. Korttelialueen rakennuksissa tulee olla kattomuotona satulakatto. Kattokulman tulee olla 1:2 tai loivempi.

AO-5 Erillispientalojen korttelialue.

Kullekin tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen. Rakennusoikeuteen kuuluvana saa rakentaa yksikerroksisia talousrakennuksia. Rakennukset tulee sijoittaa kokonaisuudessaan niille osoitetuille rakennusaloille. 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 Erillispientalojen korttelialue.

Kullekin tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen. Tontille saa sijoittaa lisäksi yhden pienen sivuasunnon tai ympäristövaikutuksiltaan toimistotiloihin verrattavaa rakentamista. Asuinrakentamiselle osoitetuista rakennusoikeudesta saa siihen sisältyen käyttää enintään 15 % sivusuuntoa tai toimistotiloihin verrattavia tiloja varten. Rakennusoikeuteen kuuluvana saa rakentaa yksikerroksisia talousrakennuksia. Rakennukset tulee sijoittaa niille osoitetuille rakennusaloille. Korttelialueen rakennuksissa tulee olla kattomuotona satulakatto. Kattokulman tulee olla 1:1,5 tai loivempi.

VP-2 Puistoalue.

Luonnontilaisen kaltaisena säilytettävä maisemaan- ja ympäristöhoitoalue, jonka alkuperäisen luonteen, kuten ojanvarren luhtdan, säilymistä tulee tukea. Alueelle saa sijoittaa laadtun hulevesisuunnitelman mukaisia hulevesien hallintaan liittyviä rakenteita.

Alueella saa suorittaa vähäistä maanpinnan muokkausta virkistys- ja ulkoilupolkuja sekä hulevesijärjestelmiä varten. Muokkauksessa on huomioitava alueen luonnonoloiltaan eriteet ja tulee rakentamiskelpoiseksi saaminen edellyttää maanpinnan nostoa. Mahdolliset luiskaukset ja tukimuurit on toteutettava kokonaisuudessaan tontin alueella. Olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon.

Korttelieissä 2961 - 2965 ja 2971 tontit saa rajata kaupunkikuvallisesti korkeatasoisella, enintään 130 cm korkealla aidalla. Yli 50 cm korkeamman aidanosan läpinäkyvyyden tulee olla vähintään 60 %. Enintään 50 cm korkea osa aidasta voi olla peltirivä lautua, muuri tai tukimuuri. VK-1 -alueella saa aidalla rajata ainoastaan käyttön ötetun rakennusalan osan.

Tontin tekniset vaatimukset rakentamiselle
Rakennusten alimpien kosteudelle alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään tasolla +2,60 metriä (N2000). Asuinrakennusten suosiitetlava alin lattiataso on vähintään tasolla +3,00 metriä.

Korttelieissa 2961 - 2964, 2965 tonteilla 1 ja 2, 2967 tonteilla 1 ja 2, 2970 tonteilla 1, 2 ja 4 sekä 2971 tulee varauhua siihen, että tontin rakennuskelpoiseksi saaminen edellyttää maanpinnan nostoa.

Rakentamisen vaikutukset ympäristöön
Työmaatoimintoja ei saa sijoittaa viheralueelle. Tontti tulee aidata asemakaavassa osoitettua viheralueita vastaan työmaan ajäksi.

Asemakaava-alueelle tulee hulevesiselvitys.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesien hallintamenetelmistä. Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttää viranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaista hulevesien hallintaa.

Korttelialueilla, katualueella sekä VK-1, VL-2 ja VR-1 alueilla tulee suorittaa maaperän muokkauksen yhteydessä mahdolliseksi häiritty happan sulfaattimaa-aines käsitellä niin, että sen sisältämä sulfidi ei pääse kosketuksiin veden kanssa ja kuljettaa maa-aines kunnan ympäristövalvonnan ohjamaan paikkaan kerättäväksi.

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

VK-2 Leikki-, peli- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Alueelle saa sijoittaa kattamattoman nuotiopaikan ja rakenteita ulko-oleskelua varten, kuten esimerkiksi kiinteitä penkkejä ja enintään 50 cm korkeita maavalleja.

Alueelle saa sijoittaa jätelajien lähikeräyspaikan ja suojarakenteet sitä varten.

Korttelialueen kaikki yli 50 cm korkeammat rakenteet tulee sijoittaa osoitetulle rakennusalalle. Korttelialueelle ei saa osoitetun rakennusalan ulkopuolella sijoittaa yli 50 cm korkeaa peittävää pensasaitaa, muuria, maarakennetta, aitaa tai muuta rakennetta. Leikkikerttilaitteiden sekä nuotiopaikan ja oleskelua varten olevien penkkien rakentaminen on sallittu myös rakennusalan ulkopuolella.

Rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sovittamiseen olemassa olevaan ympäristöön. Leikki- ja oleskelupaikat sekä kukkurottelen rajaukset on viimeistettävä korkeatasoiseksi. Käyttämättä jäävät alueen osat on istutettava ympäröivä retkeily- ja ulkoilualue huomioiden tai säilytettävä luonnontilaisen kaltaisena. Huoltoliikenteen alueet on erotettava muusta alueesta pintamateriaalilla, jonka on ottava luontaisen kaltainen.

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

Alueen käyttöönottoa ja rakennus-/toimenpidelupaa varten tulee laatia koko korttelinosa-aluetta koskeva hyväksytty asemapiirustus.

Retkeily- ja ulkoilualue.

Pääasiassa luonnontilaisen kaltaisena hoidettava maisemapuistoalue, jonka alkuperäinen merenrannan avoin luonne tulee säilyttää. Alueen alkuperäisen luonteen, kuten rantaniityn ja ojanvarren luhdan, säilymistä tulee tukea. Nykyistä rantavirvaa ei saa olennaisesti muuttaa. Alue varataan pääasiassa virkistäytymistä, ulkoilua ja ulko-oleskelua varten. Alueelle saa sijoittaa laadtun hulevesisuunnitelman mukaisia hulevesien hallintaan liittyviä rakenteita.

Alueen käyttöönottoa ja tarvittavia lupia varten tulee laatia koko alueen kattava hyväksytty yleissuunnitelma. Alueelle saa yleissuunnitelman mukaisesti rakentaa rakennelmia 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 läjityskasojen maisemointia. 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 tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

29 Kaupunginosan numero.

ISO Kaupunginosan nimi.

2970 Korttelin numero.

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

200+70 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Lukuparin ensimmäinen luku osoittaa asuinrakennusta varten varatun rakennusoikeuden ja jälkimmäinen luku osoittaa rakennusoikeuden, joka tämän lisäksi enintään on oikeus käyttää autonsäilytystiloja tai talousrakennuksia varten.

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

Iu3/4 Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tiläksi.

I I Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokalteevuoden tai muun määräyksen.

Rakennusala.

t Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

t-1 Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen. Rakennusalalle saa talousrakennuksena rakentaa enintään 20 k-m2 puulämmiteisen pihasaunan.

t-2 Rakennusala, jolle saa sijoittaa jäteläjen lähikeräyspaikan ja suojarakenteet sitä varten. Rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sovittamiseen olemassa olevaan ympäristöön ja rakennuskantaan. Pihamaa kukkuroittien ulkopuolella on istutettava ja viimeistelävä korkeatasoisesti. Huoltoliikenteen alueet saa rakennusalalla rajata muusta alueesta istutuksin.

a Auton säilytyspaikan rakennusala.

a+t Rakennusala, jolle saa sijoittaa auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

vp-1 Ulkoilu- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Alueelle saa sijoittaa rakenteita ulko-oleskelua varten, kuten esimerkiksi kiinteitä penkkejä ja enintään 50 cm korkeita maavalleja.

vp-2 Ulkoilu- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Alueelle saa sijoittaa kattamattoman nuotiopaikan ja rakenteita ulko-oleskelua varten, kuten esimerkiksi kiinteitä penkkejä ja enintään 50 cm korkeita maavalleja.

vu-1 Urheilu- ja leikkialueeksi varattu alueen osa. Alueelle saa sijoittaa ulkokuntoiilulaitteita ja rakenteita. Rakentamiselle ei saa suikea takana oleville kortteli- ja katualueille syntyvää näkymä meirimaisemaan. Rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen yleisilmeeseen osa-alueella.

vv-1 Veneilyä ja vesille laskua varten varattu alueen osa, jolle saadaan sijoittaa laiturin. Rakentamisessa tulee osa-alueella kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen ja tarvittavien huoltopihajärjestelyjen yleisilmeen sovittamiseen rantamaisemaan.

Istutettava alueen osa.

Säilytettävä/istutettava puurivi.

Katu.

pp/h Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.

Jalankululle varattu katu.

ajo Ajoyhteys.

pp Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

polku-1 Ohjeellinen ulkoilureitti. Reitti on varattu maakuntakaavassa esitettyä seudullista retkeilyreittiyhteyttä varten.

h Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

h Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

Ohjeellinen jalankululle varattu alueen osa.

Johtoa varten varattu alueen osa. (z=sähköjohto)

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

en-1 Puistomuuntamoa varten varattu alueen osa. Sijoitettaessa kulkuväylä tai muita toiminoja alueen läheisyyteen tulee huomioida alueella oleville laitteille määritellyt suojaetäisyydet kulloinkin voimassa olevien säädösten tai vaatimusten mukaisesti.

et-1 Yhdyskuntateknisille laitteille varattu alueen osa. Sijoitettaessa kulkuväylä tai muita toiminoja alueen läheisyyteen tulee huomioida alueella oleville laitteille määritellyt suojaetäisyydet kulloinkin voimassa olevien säädösten tai vaatimusten mukaisesti.

(2961-2963) Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden käyttöön alue ensisijaisesti on tarkoitettu.

su-1 Suojeltava näkymäsektorin alue.

Alueelle ei saa sijoittaa näkymää peittäviä rakenteita kuten 50 cm korkeampia läpinäkymätöntä peittävää aitaa, muuria tai maarakennetta. Aidan maksimikorkeus alueella on 130 cm ja yli 50 cm korkeamman aidanosan läpinäkyvyyden tulee olla vähintään 60 %. Näkymäsektorin alueelle ei saa istuttaa pensaaritaa, havupuita tai yli 50 cm korkeammaksi kasvavia lkvihreitä kasveja.

luo-1 Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alueen osa.

Merkinnällä osoitetaan Metsälain 10§:ssä kuvattu erityisen tärkeä elinympäristö, metsäkortkorpi. Metsäkortkorpi on valtakunnallisesti erittäin uhanalainen luontotyyppi. Kohde säilytetään luonnontilaisena. Luontotyypin ominaispiirteitä vaarantava maankäyttö kohteessa ja sen läheisyydessä on kielletty.

YLEISET MÄÄRÄYKSET ASEMAKAAVA-ALUEELLA

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

Rakentamistapaohje
Ensisijaisesta kattomuotona alueella tulee käyttää satulakattoa. Harjasuuntaa osoittava viiva on merkitty asemakaavaan. Katto voi olla epäsymmetrinen.
Rakennusten kattomateriaalin väri tulee olla musta tai tummanharmaa.

Rakennusten julkisivuverhouksena tulee käyttää rappausta, yhtenäistä laudoitusta tai poilettua liitä. Rakennusten julkisivuvärin tulee olla musta, tummanharmaa tai niistä taitettu.

Pyöröhirsi ei saa olla julkisivussa näkyvänä materiaalina eikä hirsirunkoisen rakennuksen nurkkaasulvos saa olla niin kutsuttu pitkänhurkka vaan on käytettävä nurkan tasalle päättyvää salvosta.

Tontin liittyminen ympäristöön
Tontin rajalla asemakaavassa osoitettua viheralueetta vastaan on säilytettävä luponnollinen maanpinnan korkeusasema. Tontin liittyminen ympäristöönä on ottava luonteva. Rakentaminen on sovitettava alueen olevin pinnanmuotoihin paitsi niillä alle + 3 m (N2000) alueilla, joiden rakentamiskelpoiseksi saaminen edellyttää maanpinnan nostoa. Mahdolliset luiskaukset ja tukimuurit on toteutettava kokonaisuudessaan tontin alueella. Olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon.

Korttelieissa 2961 - 2965 ja 2971 tontit saa rajata kaupunkikuvallisesti korkeatasoisella, enintään 130 cm korkealla aidalla. Yli 50 cm korkeamman aidanosan läpinäkyvyyden tulee olla vähintään 60 %. Enintään 50 cm korkea osa aidasta voi olla peltirivä lautua, muuri tai tukimuuri. VK-1 -alueella saa aidalla rajata ainoastaan käyttön ötetun rakennusalan osan.

Tontin tekniset vaatimukset rakentamiselle
Rakennusten alimpien kosteudelle alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään tasolla +2,60 metriä (N2000). Asuinrakennusten suosiitetlava alin lattiataso on vähintään tasolla +3,00 metriä.

Korttelieissa 2961 - 2964, 2965 tonteilla 1 ja 2, 2967 tonteilla 1 ja 2, 2970 tonteilla 1, 2 ja 4 sekä 2971 tulee varauhua siihen, että tontin rakennuskelpoiseksi saaminen edellyttää maanpinnan nostoa.

Rakentamisen vaikutukset ympäristöön
Työmaatoimintoja ei saa sijoittaa viheralueelle. Tontti tulee aidata asemakaavassa osoitettua viheralueita vastaan työmaan ajäksi.

Asemakaava-alueelle tulee hulevesiselvitys.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesien hallintamenetelmistä. Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttää viranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaista hulevesien hallintaa.

Korttelialueilla, katualueella sekä VK-1, VL-2 ja VR-1 alueilla tulee suorittaa maaperän muokkauksen yhteydessä mahdolliseksi häiritty happan sulfaattimaa-aines käsitellä niin, että sen sisältämä sulfidi ei pääse kosketuksiin veden kanssa ja kuljettaa maa-aines kunnan ympäristövalvonnan ohjamaan paikkaan kerättäväksi.

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

TÄTÄ ASEMAKAAVAA KUVAAMAAN ON LAADITTU ASEMAKAAVAN SELOSTUS.

RAAHE

Alueen nimi ja suunnittelu			Mittakaava
RUOTTALONLAHDEN ASEMAKAAVA			1:1 000
			Päiväys 23.2.2019
Kaavan numero Ak 239		Suunnittelu Kaavoituspäällikön ohjeen	Piirtäjä Riitta Sarola
Kehitysnäkökulma 11.11.2018 §396	Kaupunginhallitus 4.2.2019 §34 ja 25.2.2019 §77	Kaupunginvaltuusto 25.2.2019 §5	Käsittelyjäljittävä Rnro Sp/Sp20
Kaava tuleemaanan 16.4.2019		Kaava voimaantulo 28.4.2019	
MAKPOTUS		Kaupungintalo Raahe 92101 Raahe	Puh. vaihde +358 8 489 5111 www.raahe.fi