



Akm 189: YRITYSPERÄN ASUNTOALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee:
22. kaupunginosan kortteleita 98-104 ja 2297 sekä niihin liittyviä katu- ja puistoalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:
22. kaupunginosan korttelit 98-103 ja 2297 sekä niihin liittyvät katu-, puisto ja lähivirkistysalueet.

Asemakaava-alueella on laadittava erillinen tonttijako.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:

- AO-1** Erillispienalojen korttelialue.
Tontilla saa olla kaksi asuntoa. Uuden siviisasunnon saa rakentaa talousrakennuksia varten varatulle rakennuslalle joko osana talousrakennusta tai erillisenä rakennuksena.
- AO-2** Erillispienalojen korttelialue.
Tontilla saa olla yksi asuinrakennus.
- AR** Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
- KL-1** Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa grillin, kioskimyymälän ja kahvilan tai ympäristöhäiritä aiheuttamatonta liiketoimintaa.
- VP** Puisto.
- VL** Lähivirkistysalue.
- VK-1** Leikkipuisto.
- Alue varataan lasten tai nuorten toimintaa varten. Alueelle saa rakentaa pääkäyttötarkoituksen mukaiseen toimintaan liittyviä huoltorakennuksia ja rakennelmia tai laitteita.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Kaupunginosan raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen osa-alueen raja.
- Ohjeellinen tontin raja.
- 22 Kaupunginosan numero.
- 103 Korttelin numero.
- 3 Ohjeellisen tontin numero.
- KAPPELIKATU Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

- 220 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Rakennusoikeus on koko tontin rakennuskannalle osoitettu yhtenäskettu enimmäisrakennusoikeus.
- sr105 Suojeltavan rakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Rakennusoikeutta ei saa käyttää uudisrakentamiseen.
- t 28% Merkintä osoittaa kuinka monta prosenttia rakennusoikeudesta vähintään on käytettävä talousrakennuksia varten.
- I Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- lu2/3 Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- Rakennusala.
- Ohjeellinen rakennusala.
- Alueen osa, jolle saa rakentaa talousrakennuksen.
- Alueen osa, jolle saa rakentaa talousrakennuksen.
- Talusrakennukset tulee rakentaa mahdollisimman lähelle tonttirajaa, niin että ne muodostavat asuinrakennuksen kanssa perinteen mukaisen pihapiirin.
- Talusrakennuksiin saa sijoittaa asumistoimintoja tukevia tiloja. Rakennuslalle saa rakentaa talous- ja varastorakennusten lisäksi pienen siviisasunnon.
- Alueen osa, jolle saa rakentaa talousrakennuksen.
- Talusrakennukset tulee rakentaa mahdollisimman lähelle tonttirajaa, niin että ne muodostavat asuinrakennuksen kanssa perinteen mukaisen pihapiirin.
- Talusrakennuksiin saa sijoittaa talous- ja varastotilojen lisäksi pihasaunan oheistiloineen ja sen yhteyteen enintään 20 k-m2 asuinhuoneen. Alueen puusto tulee säilyttää. Olemassa olevaa puustoa ei saa kaataa ilman erityistä syytä.
- Alueen osa, jolle saa rakentaa enintään 10 k-m2:n suuruisen kasvihuoneen.
- Alueen osa, jolle saa rakentaa pääkäyttötarkoituksen mukaisen käytön vaatimia rakennelmia ja laitteita.
- Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
- Nuoli osoittaa rakennusalan sen sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- Istutettava alueen osa.
- Katu.
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
- Johtoa varten varattu alueen osa.
v = vesijohto
- Pysäköimispaikka.
- Ohjeellinen pysäköimispaikka.

- sf-2** Rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta merkittävä rakennus.
Rakennusta ei saa purkaa ilman MRL § 127 tarkoittamaa lupaa. Rakennuksen tai sen osan purkamiseen, oleelliseen muuttamiseen tai siirtämiseen on hankittava rakennusvalvontaviranomaisen lupa. Rakennusvalvontaviranomainen pyytää toimenpiteistä lausunnon museoviranomaiselta.
Laajennus-, korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta merkittävä luonne säilyy. Aikaisemmin hävinneet rakennuksen historiallisesti, rakennushistoriallisesti tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokkaat ominaisuudet tulee rakennus-/korjaustoimenpiteen yhteydessä palauttaa joko entistään tai muulla paikkaan soveltavalla tavalla.
Rakennusvalvontaviranomainen voi sallia, että säilyvän rakennuksen ullakolle saa toteuttaa asuntoilija rakennusoikeuden ja kerrosluvun sitä estämättä. Ullakkorakentamisen yhteydessä ei rakennuksen runkoon tai vesikattoon saa tehdä uusia valoaukkoja haukkaikkunoita lukuun ottamatta.
- sf-3** Rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta merkittävä rakennus.
Rakennusta ei saa purkaa ilman MRL § 127 tarkoittamaa lupaa. Rakennuksen saa sijoittaa tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisia, rakennuslalle osoitettuja tiloja, jotka poikkeavat rakennuksen aikuperäisestä käytöstä. Rakennuksen tai sen osan purkamiseen, oleelliseen muuttamiseen tai siirtämiseen on hankittava rakennusvalvontaviranomaisen lupa. Rakennusvalvontaviranomainen pyytää toimenpiteistä lausunnon museoviranomaiselta.
Laajennus-, korjaus- ja muutostöiden tulee olla rakennuksen ja sen ympäristöön soveltuvia. Aikaisemmin hävinneet rakennuksen historialliset, rakennushistorialliset tai kaupunkikuvalliset arvokkaat ominaispiirteet tulee rakennus-/korjaustoimenpiteen yhteydessä palauttaa joko entistään tai muulla paikkaan soveltavalla tavalla.
Rakennusvalvontaviranomainen voi sallia, että säilyvän rakennuksen ullakolle saa toteuttaa asuntoilija rakennusoikeuden ja kerrosluvun sitä estämättä. Ullakkorakentamisen yhteydessä ei rakennuksen runkoon tai vesikattoon saa tehdä uusia valoaukkoja haukkaikkunoita lukuun ottamatta.
- sf-4** Rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta merkittävä rakennus.
Rakennuksen säilyminen on suotavaa. Rakennuksen korvaaminen ympäristöön sopeutuvalla uudisrakennuksella on mahdollista samalla paikalla. Rakennuksen tai sen osan purkamiseen, oleelliseen muuttamiseen tai siirtämiseen on hankittava rakennusvalvontaviranomaisen lupa. Rakennusvalvontaviranomainen pyytää toimenpiteistä lausunnon museoviranomaiselta.
Laajennus-, korjaus- ja muutostöiden tulee olla rakennuksen ja sen ympäristöön soveltuvia. Aikaisemmin hävinneet rakennuksen historialliset tai kaupunkikuvalliset arvokkaat ominaispiirteet on rakennustoimenpiteen yhteydessä pyrittävä palauttamaan joko entistään tai muulla paikkaan soveltavalla tavalla.
Rakennusvalvontaviranomainen voi sallia, että säilyvän rakennuksen ullakolle saa toteuttaa asuntoilija rakennusoikeuden ja kerrosluvun sitä estämättä. Ullakkorakentamisen yhteydessä ei rakennuksen runkoon tai vesikattoon saa tehdä uusia valoaukkoja haukkaikkunoita lukuun ottamatta.
- sk-1** Kaupunkikuvallisesti merkittävä alue.
Alueella on suojeltavia rakennuksia. Alue edustaa 1900-luvun alun vuosikymmeninä 1910 laaditun palstoitussuunnitelman mukaisesti syntyneitä rakennuksia. Alueen rakentamisessa, korjaus- ja muutostöiden yhteydessä tulee huomioida alueen ominaispiirteet ja rakennushistoria. Alueen rakentamistavan tulee sijainniltaan, kooltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan ja julkisivujen jäsentelyn osalta vahvistaa alueen yhtenäisyyttä.
Alueella asuinrakennukset rajaavat kapeita katualueita korttelirajassa ja tontin rakennukset muodostavat usean rakennuksen pihapiirin. Alueen ympäristöön kohdistuvissa toimenpiteissä on otettava huomioon alueen olemassa oleva kaupunkikuva.
- sk-2** Kaupunkikuvallisesti merkittävä alue.
Alueella on suojeltavia rakennuksia. Alue edustaa 1960-luvun alun rakentamista. Alueen rakentamisessa sekä korjaus- ja muutostöiden yhteydessä tulee huomioida alueen ominaispiirteet ja rakennushistoria. Alueen rakentamistavan tulee sijainniltaan, kooltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan ja julkisivujen jäsentelyn osalta vahvistaa alueen yhtenäisyyttä.
Alueen rakenne on selkeä. Tontilla yksi asuinrakennus. Alueen asuinrakennusten välissä on puutarhamainen piha-alue. Katualuetta rajaa rakentamaton istutusalue.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

Yleiset määräykset:
Yrityisperän kortteli 98-103 niihin rajoittuvine katualueineen muodostavat kaupunkikuvansa ja historiansa perusteella merkittävän alueen. Uudis- ja korjausrakentaminen, katujen kunnostus sekä muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet tulee sopeuttaa ympäristön ominaispiirteisiin.

Rakentamistapa:
Alueen rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavamuutoksen selostuksen liitteenä olevaa rakentamistapaohjetta.

AO-alueille on mahdollista myöntää 10 % lisärakennusoikeutta, kuitenkin enintään 25 k-m2. Lisärakennusoikeus voidaan myöntää, jos pihapiirin rakennusoikeus on sijoitettu useampaan rakennukseen ja talusrakennuksiin on sijoitettu/sijotetaan asuntoilija. Lisärakennusoikeutta ei voida myöntää, jos asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus on tehokkuudeltaan e=0,35 tai enemmän.

AO-tontilla, joilla asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden tehokkuus ylittää e=0,30, tulee uusi asuinrakennus toteuttaa vähintään I u 1/2 -kerroksisena.

TEKNINEN KESKUS			
RAAHEN KAUPUNKI			
Alueen nimi ja suunnitelma		Mittakaava	
YRITYSPERÄN ASUNTOALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS		1:1000	
Päiväys		8.12.2008	
Kaavan numero	Arkieliot	CAD-luonnos	Suunnittelija
Akm 189	K1-3	A20	Olli Järvinen
Tekninen lautakunta	Kaupunginhallitus	Kaupunginvaltuusto	Allekirjoitus
22.6.2004, 27.9.2005	10.10.2005/okk, 4.2.2006/279, 11.11.2006/44	17.12.2008/575	Kaavolusapäällikkö Kalle Seppänen
KAIVOTUS	Ruukki 1 92140 Paimio	Puhelin (08) 439 3111	Faksi (08) 439 3161
http://raahe.fi/kaavotus			