

**Viite: Pyydetty kaavallinen lausunto (LP-678-2022-00048)**

## Kaavallinen lausunto

Hakija (SUJ Homes Oy) hakee poikkeamislupaa voimassa olevasta asemakaavasta ja rakennustapa-ohjeesta rakentaakseen kolme paritaloa, yhden erillistalon ja kuuden auton autotallin Raahen Pyhtilänkankaalle, kiinteistötunnus 678-50-5049-1, osoitteessa Pyhtilänrinki 10. Tontin pinta-ala on 0,4697 ha. Hakemuksen mukainen rakentamisen määrä on yhteensä 858 kem<sup>2</sup>.

### Hankkeen kuvaus:

Hakijan selostus rakennushankkeesta tai toimenpiteestä:

*"Pyhtilänraitin tontille on tarkoitus rakentaa 3 paritaloa, 1 erillistalo ja 6 auton autotalli. Kokonaisuuteen käytetään rakennusoikeutta n. 850 kem."*

Hakijan ilmoittamat poikkeamiset säännöksistä perusteluineen:

*"Pyhtilänkankaan asemakaavaa tukevassa rakennustapaselosteessa on kattomuodoksi määrätty päärakennusten osalta harjakatto. 5049 kortteli muodostaa oman kokonaisuuden, joista yksikään päärakennus ei ole yhteydessä muihin asemakaavan tonttien rakennuksiin. Ehdotan poikkeuksena rakentaa kohteen päärakennukset (5 kpl) pulpettikattoisena, jolloin ne muodostaa kauniin kokonaisuuden siroudellaan ja tukee korkealatuista arkkitehtuuria.*

*Lisäksi tontin le-alueelle sijoittuu osittain (n. 10 m<sup>2</sup>) B-asunto. Lisäksi todettakoon, että le-alue rakennetaan kuitenkin sille kuuluvalla alueella muuten".*

## **Kaavalliset tiedot**

### **Asemakaava:**

Alueella on voimassa Akm 219 Pyhtilänkankaan asemakaava, KV hyv 24.6.2013 § 80, lainvoima 29.7.2013, voimaantulo 1.8.2013.

Korttelin 5049 tontin 1 asemakaavamerkintä on AP, asuinpienalojen korttelialue. Rakennusoikeus on kaavan mukaan 1200, at120. Autopaikkoja on toteutettava 1 ap/100 kem2. Suurin sallittu kerrosluku on II. Rakennusala ja auton säilytyspaikan rakennusala on osoitettu pistekatkovivalla. Tontin keskelle sijoittuu leikkialue, joka on istutettava. Pyhtilänraitia vasten on osoitettu tontille istutettava puurivi.

Aluelle on laadittu Pyhtilänkankaan rakentamista ohjaavat rakennustapaohjeet, KELA hyv. 23.2.2021. Rakennustapaohjeilla ei ole oikeusvaikutuksia.

### **Voimassa olevat kiellot:**

Alueella ei ole voimassa olevia rakennus- tai toimenpidekieltoja.

### **Kaavallinen lausunto**

Haettu poikkeaminen kohdistuu voimassa olevan kaavanmukaisen tontin rakennusalan rajaan, leikkialueeseen sekä säilytettävään/istutettavaan puuriviin tontin pohjoispuolella.

Asemakaavanmukainen rakennusoikeus (1200, at120) ei ylity.

Hakemuksen mukaisen rakentamisen voidaan katsoa soveltuvan tontille; puistoalueisiin rajautuvan tontin rakennusten rakentamisrajan ylitykset ovat vähäiset. Hakijan asemapiirroksen mukaan istutettava yhteispiha/leikkialue sijoittuisi kaavassa osoitettua pohjoisemmaksi. Hakemus poikkeaa kaavasta myös Pyhtilänraitin säilytettävään/istutettavan puurivin osalta, jota hakija ei ole osoittanut toteutettavaksi. Rakennushanke muodostaa pääpiirteittäin asemakaavalla osoitetun kokonaisuuden poikkeamalla rakennusalan rajoista.

Hakemus täyttää MRL 171 §:n mukaisen poikkeamisluvan myöntämisen edellytykset. Asemapiirroksen tulee korjata piirustusmerkintä (istutettava aitarakenne) joka ulottuu kaupungin puistoalueelle tontin rajojen ulkopuolelle.

RAAHEN KAUPUNKI,  
Kaavoitus

Kaavasuunnittelija  
Mathias Holmén

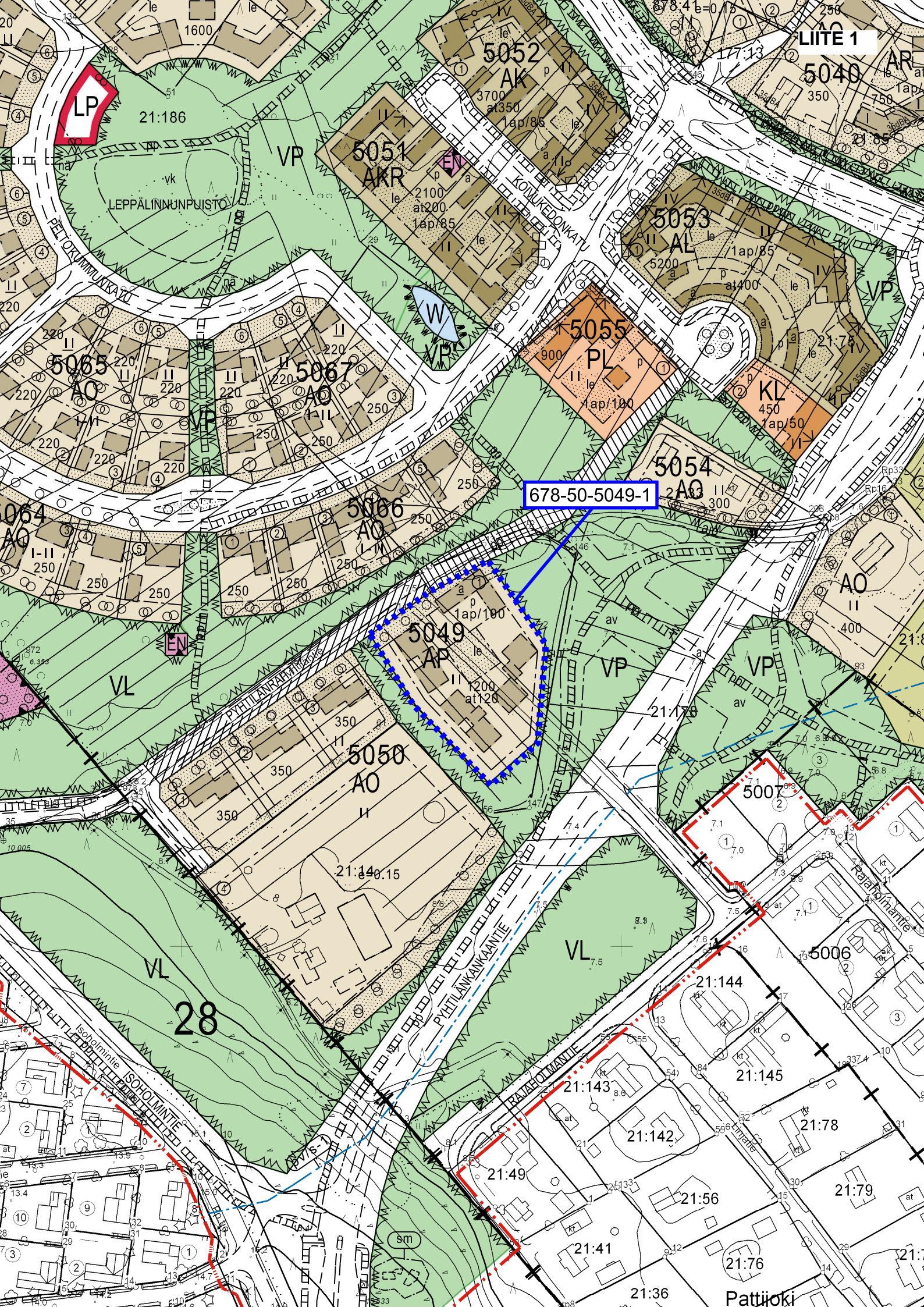
Liitteet

Liite 1: ote asemakaavasta merkintöineen (Akm 219: Pyhtilänkankaan asemakaava)

Liite 2: rakennuspaikan sijainti

Liite 3: hakijan asemapiirros





LIITE 1

678-50-5049-1

28

5052 AK

5051 AKR

5053 AL

5055 PL

5054 KL

5054 AO

5066 AO

5065 AO

5067 AO

5049 AP

5050 AO

5007

5006

21:144

21:145

21:78

21:79

21:76

21:36

LEPPÄLINNUNPUISTO

PYHTILÄNKANKANTIE

RAAJOLMANTIE

Rajamäntie

Pattijoki

SOHOLMANTIE

SOHOLMANTIE

SOHOLMANTIE

SOHOLMANTIE

SOHOLMANTIE

SOHOLMANTIE

SOHOLMANTIE

SOHOLMANTIE

1600

21:186

220

220

250

350

21:140.15

21:49

21:41

21:43

21:56

21:36

VP

VP

VP

VP

VP

VL

VL

VL

LP

EN

EN

SM

KOULUKEDONKATU

KOULUKEDONKATU

KOULUKEDONKATU

KOULUKEDONKATU

KOULUKEDONKATU

KOULUKEDONKATU

KOULUKEDONKATU

KOULUKEDONKATU

KOULUKEDONKATU

KOULUKEDONKATU

KOULUKEDONKATU

KOULUKEDONKATU

KOULUKEDONKATU

KOULUKEDONKATU

KOULUKEDONKATU

KOULUKEDONKATU

KOULUKEDONKATU

KOULUKEDONKATU

KOULUKEDONKATU

KOULUKEDONKATU

KOULUKEDONKATU

KOULUKEDONKATU

KOULUKEDONKATU

KOULUKEDONKATU

KOULUKEDONKATU

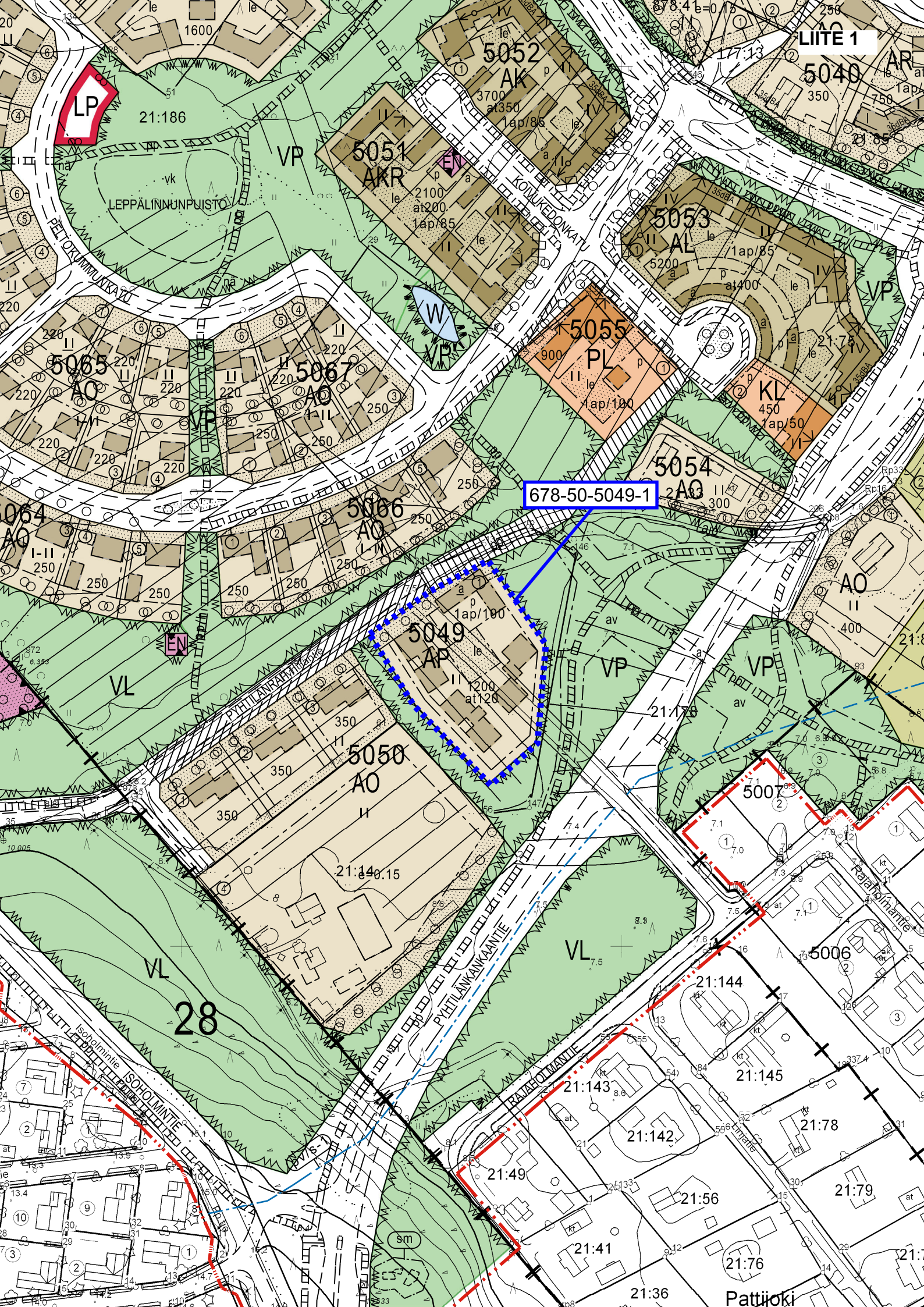
KOULUKEDONKATU

KOULUKEDONKATU

KOULUKEDONKATU












































KOULUKEDONKATU


KOULUKEDONKATU








# ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIJAKO

-  Asuinkerrostalojen korttelialue.
-  Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
-  Asuinpientalojen korttelialue.
-  Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
-  Erillispientalojen korttelialue.
-  Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
-  Lähipalvelurakennusten korttelialue.
-  Liikerakennusten korttelialue.
-  Puisto.
-  Lähivirkistysalue.
-  Yleinen pysäköintialue.
-  Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
-  Energiahuollon alue.
-  Puutarha- ja kasvihuonealue.
-  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.
- 50** Kaupunginosan numero.
- PAT** Kaupunginosan nimi.
- 5067** Korttelin numero.
- PYHTILÄNKA** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 220** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- e = 0.15** Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
- II** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- a** Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
-  Rakennusala.
-  Ohjeellinen rakennusala.
-  Autotallin ja talousrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
-  Auton säilytyspaikan rakennusala.
-  Rakennusallalla oleva nuoliviiva osoittaa millä välillä rakennus on rakennettava yhtäjaksoisena.
-  Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
-  Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
-  Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
-  Istutettava alueen osa.
-  Säilytettävä/istutettava puurivi.
-  Säilytettävää puustoa.
-  Katu.
-  Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
-  Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
-  Pihakatu.
-  Ajoyhteys.
-  Pysäköimispaikka.
-  Kadun näkemäalueeksi varattu alueen osa.
-  Kadun alittava ohjeellinen virkistys- ja kevyen liikenteen yhteys.
-  Alikululle varattu alueen osa.
-  Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
-  Suojeltava alueen osa. Alueella olevien rakennusten ja piha-alueiden kulttuurihistorialliset arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Rakennusten julkisivukorjauksia tehtäessä tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Piha-alueiden kasvillisuuden tulee olla alueen ominaispiirteisiin soveltuvia.

 Vesilaitoksen suojavyöhyke. Pohjavesialueelle asetettujen rajoitusten lisäksi: Alueelle ei saa rakentaa kellaritiloja. Alueelle ei tule rakentaa maalämpökaivoja.

 Alueen osa, jolla sijaitsee todennäköinen kiinteä muinaisjäännös. Aluetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava Museoviraston kanssa.

 Alueelle on rakennettava melueste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin.

 Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.

## YLEISMÄÄRÄYKSET:

Metsää kasvavat puistot ja lähivirkistysalueet tulee varustaa leppälinnun (*Phoenicurus phoenicurus*) pesimäpaikoiksi sopivilla pesäpöntöillä.

Asemakaava-alue on kokonaisuudessaan Antinkankaan pohjavesialuetta.

Alueen rakennuksissa, tonteilla ja kaduilla on käytettävä rakennatarkaisuja, jotka suojaavat pohjavesiä varastoinnin, liikenteen tai muun alueella suoritettavan toiminnan aiheuttamilta päästöiltä.

Korttelialueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita.

Öljysäiliöt on sijoitettava sisätiloihin ja maan päälle vesitiiviiseen suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn enimmäismäärä.

Rakentaminen ei saa aiheuttaa haitallista vaikutusta pohjaveden määrälle ja laadulle.

Maalämpökaivojen rakentamisesta ei saa aiheutua uhkaa pohjaveden laadulle.

Rakennukset tulee liittää yleiseen viemäriin.

Lisäksi on huomioitava pohjavesialuetta koskevat Pohjois-Suomen vesioikeuden määräämät lupaehtot. Katso asemakaavan selostus.

Alue toteutetaan vaiheittain. Jokaiselle vaiheelle tulee laatia rakennustapaohjeet ennenkuin tontit ilmoitetaan haettaviksi. Tontin rakentaja sitoutuu noudattamaan rakennustapaohjeita.

Asemakaava-alueella on laadittava esteettömyystarkastelu yleisillä alueilla kunnallisteknisen suunnittelun yhteydessä sekä muilla alueilla rakennuslupaa haattaessa.

## PYHTILÄNKANKAAN ASEMAKAAVA Akm 219

Raahen kaupungin 50. kaupunginosan (Pattijoki) Pyhtilän asemakaava, Antinkankaan kaupunginosan rajan, korttelin 2812, korttelin 157 tontin 1, virkistys- ja katualueiden sekä Isoholmin kaupunginosan virkistys- ja katualueiden asemakaavan muutos.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat:

Raahen kaupungin 50. kaupunginosan (Pattijoki) korttelit 5027 - 5067, virkistys-, liikenne-, erityis-, puutarha-, kasvihuone-, vesi- ja katualueet. Antinkankaan kaupunginosan kortteli 2812, korttelin 157 tontti 17, virkistys- ja katualueet sekä Isoholmin kaupunginosan virkistys- ja katualueet.

Asemakaavan muutoksella poistuu Pattijoen kaupunginosan korttelin 5007 tontti 3.

Asemakaava koskee tiloja:

415-878-41	415-177-13	415-177-10	415-177-8	415-21-186	415-21-180
415-21-179	415-21-178	415-21-160	415-21-125	415-21-87	415-21-85
415-21-83	415-21-75	415-21-43	415-21-33	415-21-14	402-1-50

Tonttijaolla muodostuvat 50. kaupunginosan Pattijoki

korttelin 5027 tontit 1 - 2	korttelin 5028 tontit 1 - 4	korttelin 5029 tontit 1 - 4
korttelin 5030 tontit 1 - 3	korttelin 5031 tontit 1 - 4	korttelin 5032 tontit 1 - 8
korttelin 5033 tontit 1 - 2	korttelin 5034 tontit 1 - 4	korttelin 5035 tontit 1 - 2
korttelin 5036 tontit 1 - 4	korttelin 5037 tontit 1 - 7	korttelin 5038 tontit 1 - 7
korttelin 5039 tontit 1 - 2	korttelin 5040 tontit 1 - 3	korttelin 5041 tontit 1
korttelin 5042 tontit 1 - 3	korttelin 5043 tontit 1 - 6	korttelin 5044 tontit 1 - 4
korttelin 5045 tontit 1 - 2	korttelin 5046 tontit 1 - 4	korttelin 5047 tontit 1 - 3
korttelin 5048 tontit 1 - 3	korttelin 5049 tontit 1	korttelin 5050 tontit 1 - 4
korttelin 5051 tontit 1	korttelin 5052 tontit 1	korttelin 5053 tontit 1 - 2
korttelin 5054 tontit 1	korttelin 5055 tontit 1	korttelin 5056 tontit 1 - 3
korttelin 5057 tontit 1 - 2	korttelin 5058 tontit 1 - 4	korttelin 5059 tontit 1 - 6
korttelin 5060 tontit 1 - 6	korttelin 5061 tontit 1 - 6	korttelin 5062 tontit 1 - 5
korttelin 5063 tontit 1 - 6	korttelin 5064 tontit 1 - 5	korttelin 5065 tontit 1 - 7
korttelin 5066 tontit 1 - 5	korttelin 5067 tontit 1 - 6	

sekä 28. kaupunginosan Antinkangas korttelin 157 tontti 17

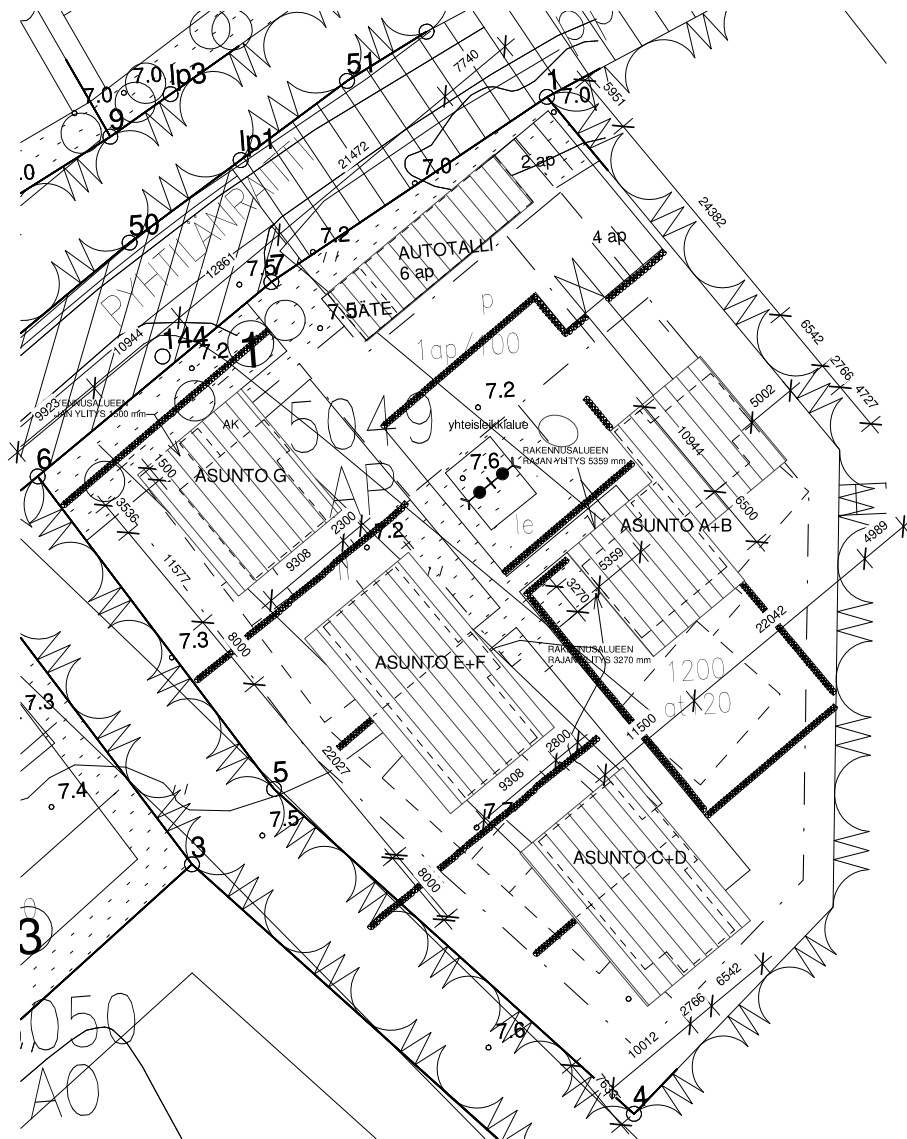
TEKNINEN PALVELUKESKUS			
 <b>RAAHEN KAUPUNKI</b>			
Alueen nimi ja suunnitelma <b>PYHTILÄNKANKAAN ASEMAKAAVA</b>		Mittakaava <b>1:2000</b>	
		Päiväys 12.2.2013	
Kaavan numero <b>AKM 219</b>	Arkistot.	CADtunnus ACAD 2011 / Fiksu	Suunnittelija Kaavoitusarkkitehti Esko Puijola
Tekninen lautakunta 23.10.2012, 21.2.2013		Kaupunginhallitus 18.3.2013, 20.5.2013	Piirtäjä Eila Tikkala
		Kaupunginvaltuusto 24.6.2013 § 80	Allekirjoitus Kaavoituspääliikö Kaija Seppänen
KAAVOITUS			
Ruskatie 1 92140 Pattijoki		Postilokerot 92101 Raahen	Puhelin (08) 439 3111
		Faksi (08) 439 3161	www.raahen.fi/kaavoitus



Rakennuspaikan sijainti







KIINTEISTÖ 678-50-5049-1

TONTIN PINTA-ALA 4697 m<sup>2</sup>  
 RAKENNUOIKEUS 1200 m<sup>2</sup> + 120 m<sup>2</sup>

POIKKEUSLUPAA HAETAAN:

AS. A+B  
 Huoneistoala: 176 m<sup>2</sup>  
 Kerrosala 250mm: 203 m<sup>2</sup>  
 Kerrosala: 209m<sup>2</sup>

AS. C+D  
 Huoneistoala: 147 m<sup>2</sup>  
 Kerrosala 250 mm: 177 m<sup>2</sup>  
 Kerrosala: 182 m<sup>2</sup>

AS. E+F  
 Huoneistoala: 183 m<sup>2</sup>  
 Kerrosala 250mm: 210 m<sup>2</sup>  
 Kerrosala: 216 m<sup>2</sup>

AS.G  
 Huoneistoala: 100 m<sup>2</sup>  
 Kerrosala 250 mm: 118 m<sup>2</sup>  
 Kerrosala: 123 m<sup>2</sup>

Autotalli 128 m<sup>2</sup>

Kerrosala yhteensä: 858 m<sup>2</sup>

Tunnus	Muutos	Päiväys
--------	--------	---------

Kaupunginosa / Kylä	Korteli / Tila	Tontti / Rno	Viranomaisten merkintöjä
	5049	1	
Rakennustoimenpide	UUDISRAKENNUS		Piirustuslaji
			Pääpiirustus
Rakennuksen numero / Rakennusten numerot / Rakennustunnus / Rakennustunnukset			
Rakennuskohde	SUJ-Homes Oy		Piirustuksen sisältö
	Pyhtilänraitti 9		Asemapiirros
	92130 Raahe		mitakaava
			-1.500
Suunnittelijan yhteystiedot: yritys, osoite ja puhelinnumero	Työnumero	Piirustuksen tunnus	muutos
 Antinkankaantie 24 C 2 92130 RAAHE toimisto@raksainsit.fi www.raksainsit.fi		1	
Suunnittelija: nimi ja tutkinto	Suunnitteluala		Tiedosto
Vastuullinen suunnittelija: nimi, tutkinto, allekirjotus ja päiväys	Titta Rantala, RI(AMK)		21.2.2022
			ARK