

Viite: Pyydetty kaavallinen lausunto (LP-678-2022-00734)

Kaavallinen lausunto

Osoitteessa [REDACTED] (678-415-13-12) haetaan lupaa rakentaa pihasauna asemakaavasta poiketen.

Kaavalliset perustiedot

Valtakunnalliset arvot ja maakuntakaava

Kohde on Antinkankaan pohjavesialueella (11678051). Alueen luokitukseen ja rajauksiin on tehty muutoksia, jotka ovat olleet voimassa 9.3.2018 alkaen. Alue on poistettu pohjavesialueluokituksesta (POPELY 28.2.2020).

Aluetta koskee maakuntakaavassa (maakuntahallitus 5.11.2018 § 231) muun muassa merkinnät kaupunkikehittämisen kohdealue (kk-2, *Raahen kaupunkiseutu*) ja taajamatoimintojen alue (A-1), jolla yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa huomioon maankohoamisrannikon erityispiirteet. Merkintöjä koskevat suunnittelumääräykset eivät suoraan koske kohdetta.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Raahe 2030, Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava (KV 11.4.2007 § 20), jossa kohteen alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Kohteen ohittaa yhdystie, jolla kulkuoikeus on rajoitettu. Rakentamista alueella ohjaa asemakaava, joka kohteen osalta vastaa yleiskaavaa.

Asemakaava

Kohde on asemakaavan *Pattijoki, Kirkonseudun rakennuskaavan muutos, Pattasten ja Järventölän osa-alueet* (Rk 974) alueella. Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus on vahvistanut kaavan 8.10.1998.

[REDACTED] on osoitettu asemakaavassa merkinnällä AO erillispientalojen korttelialueena. Tontille 1 sallittu rakentamistehokkuus on $e=0,20$. Tästä johdettu enin rakennusoikeus on 502 k-m^2 . Suurin sallittu kerroskorkeus on II. Tontti ei täysin vastaa asemakaavassa esitettyä tonttijakoa.

Tontin 1 rakentamista ohjaamaan on asemakaavassa määritetty rakennusala. Katualueiden varteen on tontilla osoitettu rakentamatta jäävät osa-alueet ja tontin itäosaan säilytettävän tai istutettavan puurivin tai puuston osa-alue. Tontti rajautuu kolmelta sivulta yleisiin alueisiin, joita ovat puistoalue (VP) sekä Kupparinperäntien katualue ja Sarvikujan jalankululle ja pyöräilylle varattuun katualue, jolla tontilleajo on sallittu.

Muut ennakkotiedot

Asiassa kuuleminen

Lausuntoa kirjoitettaessa osa naapureista oli kuultu.

Haettu poikkeaminen

Poikkeamista haetaan pihasaunan rakentamiseen asemakaavassa osoitetun rakennusalueen ulkopuolelle uudisrakennuksena. Haettu rakennus on puurakenteinen saunarakennus. Rakennuslupahakemukseen on liitetty poikkeamisen arviointiin riittävät piirustukset suunnitellusta rakentamisesta.

Tontille 1 sallittu enin rakennusoikeus ei ylitä muutoksella. Hakemuksessa on ilmoitettu rakentamisen yhteismääräksi 226 k-m². Tontin enin rakennusoikeus on 502 k-m².

Haettu saunarakennus on hakemuksen mukaan sijoitettu tontin korkeimmalle kohdalle metsän reunaan. Sijoittamisella haetaan saunalle omaa rauhaa, ja se muodostaisi tontilla olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäisen pihapiirin. Sijoitusta perustellaan hakemuksessa, että olemassa olevien rakennusten sijainti ei mahdollista saunarakennuksen rakentamista järkevästi rakennusalueen rajojen sisäpuolelle. Perusteluna esitetään lisäksi, että saunan sijainti ei aiheuta haittaa naapureille, vaan toimii näkösuojana naapureiden suuntaan.

Kaavallinen lausunto haettuun poikkeamiseen

Haettu rakentaminen on pihasaunan rakentaminen rakennusalueen ulkopuolelle kaavassa osoitetulle säilytettävän tai istutettavan puuston alueelle.

Poikkeaminen asuinrakennuksen sijoittamiselle rakennusalan ulkopuolelle on kaupunginhallitus myöntänyt 17.10.2016 § 412. Hakija on tuolloin perustellutsaan ilmoittanut muun muassa, ”vaikka rakennusalueen raja ylitettäisiin, tontille jää silti paljon istutusaluetta”. Poikkeamisluvan 17.10.2016 perusteissa ilmoitetaan, että ”omakotitalo tulee lisäksi sijoittumaan sellaiselle kohdalle säilytettävää/istutettavaa rakennuspaikan osaa, josta puusto on jo poistunut” ja että ”rakennuspaikan eteläosaan sijoitettu säilytettävä/istutettava tontin osa säilyy edelleen rakentamattomana ja puustoisena alueena”. Nyt haettu poikkeaminen on vastoin aiemmin asuinrakennuksen sijoittamiselle haetun poikkeamisen perusteita.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan poikkeamista ei saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle (kohta 1). Haettu poikkeaminen haittaa asemakaavan toteutusta asemakaavassa osoitetun säilytettävän tai istutettavan puurivin tai puuston osalta. Kaavamääräys ei koske pelkästään olemassa olevan puuston säilyttämistä.

Suunniteltua muutosta ei ole riittävästi sovitettu asemakaavan tavoitteisiin. Haetulla muutoksella ei pihapiiriä muodostu hakijan kuvaamalla tavalla, vaan rakennukset sijaitsevat irrallaan toisistaan. Hakemukseen liitettyssä asemapiirroksessa pihatoimintoja on sijoitettu laajasti kaavassa osoitetulle säilytettävän tai istutettavan puurivin tai puuston osa-alueelle. Erillisen pihasaunan sijoittaminen kauas asuinrakennuksen eteläpuolelle laajentaisi avointa pihaa edelleen puustolle varatulle alueelle. Luontevampaa on sijoittaa pihasauna selkeästi

uima-altaan läheisyyteen, jolloin sijoittelulla syntyy rakennusten rajaama toiminnallinen pihapiiri. Katson, että näin toimien voidaan talousrakennus sijoittaa asemakaavan vastaisesti säilytettävän tai istutettavan puurivin tai puuston osalle.

Suunniteltua muutosta ei ole riittävästi sovitettu korttelikokonaisuuteen. Pihasaunan sijoittamisessa tulee paremmin huomioida vaikutus naapurin päärakennuksen olosuhteisiin. Hakemuksessa on esitetty sauna naapurin asuinrakennuksen pitkän sivun, jossa perinteisesti on paljon ikkunoita, näkymään. Naapurisovun vuoksi pihasaunan käyttö ja naapurin rauhalliset näkymät asuinrakennuksesta on ennakoiden hyvä pitää erillään.

Kaavoituksen näkemys poikkeamisesta

Katson, että edellytykset poikkeamiselle erityisin syin maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n estämättä alla esitetyin ehdoin ovat olemassa.

Täytettävät ehdot

1. Pihasaunan sijoittaminen tarkastellaan uudelleen, niin että se selkeästi liittyy olemassa olevien rakennusten muodostamaan pihapiiriin. Etäisyys voi olla noin kahdeksan metriä asuinrakennuksesta.
2. Pihasaunan sijoittaminen tarkastellaan uudelleen, niin että se ei sijaitse naapurissa olevan asuinrakennuksen itään suuntautuvan pitkän sivun ikkunanäkymäsuunnan edessä.
3. Pihasaunan sijoittamisessa tontille on huomioitava riittävä etäisyys viereiseen puistoalueeseen (VP). Erityistä syytä sijoittaa rakennus viittä metriä lähemmäs puiston rajaa ei ole.

Kaavoitus varaa oikeuden lausua jatkossa haettavista luvista.

RAAHEN KAUPUNKI,
Kaavoitus

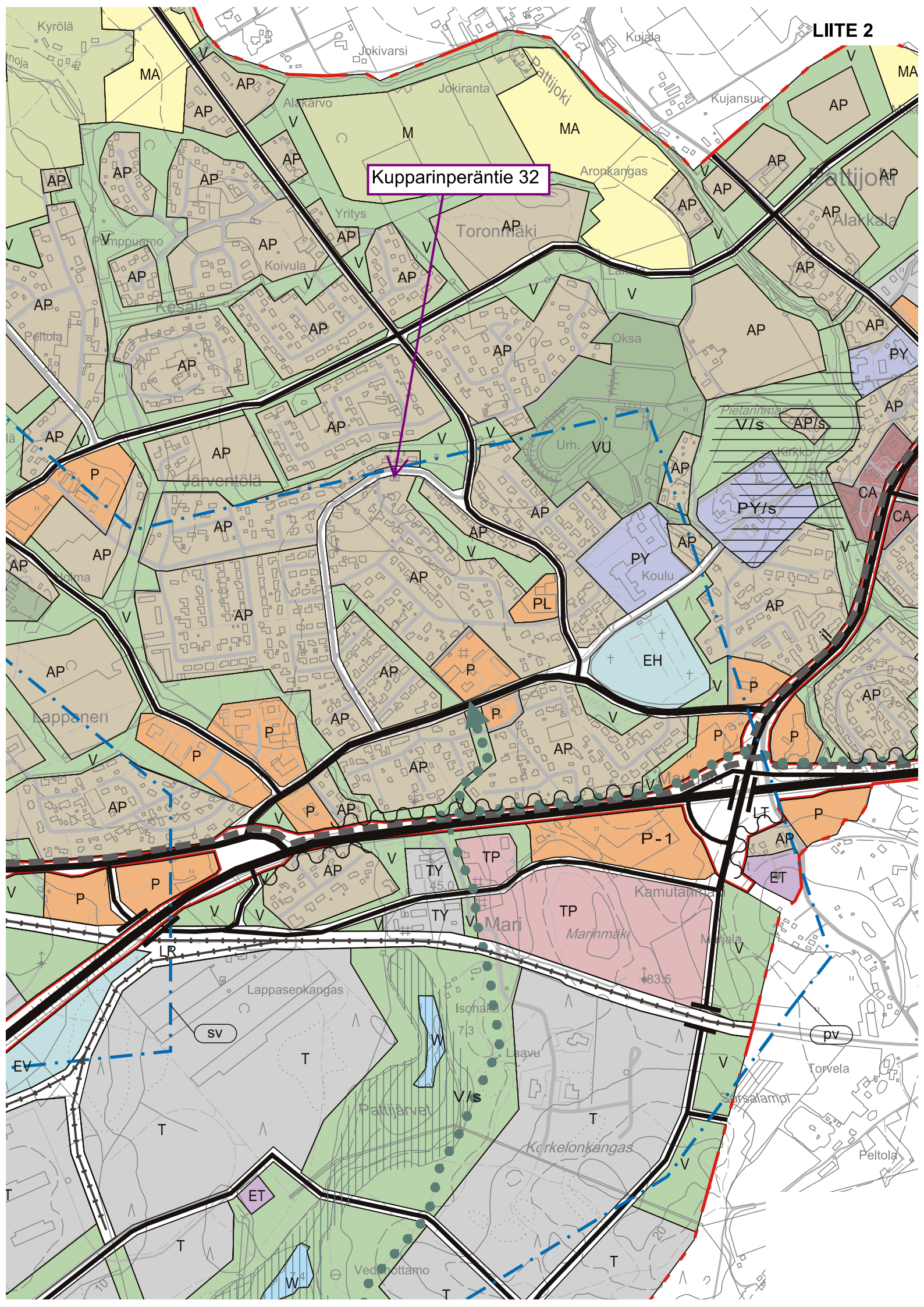
Kaavasuunnittelija
Outi Järvinen

Liitteet

- Liite 1: Ilmakuva
- Liite 2: Ote yleiskaavasta
(Raahe 2030, Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava)
- Liite 3: Ote asemakaavasta (Rk 974)
- Liite 4: Ote ajantasa-asemakaavasta
- Liite 5: Asemapiirustus


































Kupparinperäntie 32



Kupparinperäntie 32



	ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE.
	RIVITALOJEN JA MUIDEN KYTKETTYJEN ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
	ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
	SOSIAALITOIMINTAA JA TERVEYDENHUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE. Alue on varattu päiväkotia varten.
	YMPÄRISTÖHÄIRIÖITÄ AIHEUTTAMATTOMIEN TEOLLISUUSRAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
	PUISTO.
	YLEINEN TIE VIERIALUEINEEN.
	ERITYISALUE. Alue on varattu varikkoaluetta varten.
	3 M SEN KAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA, JOTA VAHVISTAMINEN KOSKEE.
	KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.
	ERI KAAVAMÄÄRÄYSTEN ALAISTEN ALUEENOSIEN VÄLINEN RAJA.
	OHJEELLINEN ERI KAAVAMÄÄRÄYSTEN ALAISTEN ALUEENOSIEN VÄLINEN RAJA.
	OHJEELLINEN RAKENNUSPAIKAN RAJA.
13	KORTTELIN NUMERO.
2	RAKENNUSPAIKAN NUMERO.
AURATIE	RAKENNUSKAAVATIE NIMI.
m 10%	MERKINTÄ OSOITTAA, KUINKA MONTA PROSENTTIA RAKENNUKSEEN SALLITUSTA KERROSALASTA SAADAAN KÄYTTÄÄ MYYMÄLÄTILOJA VARTEN.
40	RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ.
	ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
1/2	MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON JÄLJESSÄ OSOITTAA, KUINKA SUUREN OSAN RAKENNUKSEN SUURIMMAN KERROKSEN ALASTA SAA KAAVASSA LUKUMÄÄRÄLTÄÄN MAINITTUJEN KERROSTEN YLÄPUOLELLA OLEVASTA TILASTA KERROSLUVUN ESTÄMÄTTÄ KÄYTTÄÄ KERROSALAN LASKETTAVAKSI TILAKSI.
e=0,20	TEHOKKUUSLUKU ELI KERROSALAN SUHDE RAKENNUSPAIKAN PINTA-ALAAAN.
	RAKENNUSKAAVATIE.
	PIHAKATU
	JALANKULULLE VARATTU TIE. Polkupyöräily on sallittu tiellä.
	JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU TIE, JOLLA RAKENNUSPAIKALLE AJO ON SALLITTU.
	JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU TIE, JOLLA HUOLTOAJO ON SALLITTU.
	JALANKULULLE VARATTU ALUEEN OSA. Polkupyöräily on sallittu alueella.
	AJONEUVOLIITTYMÄN LIKIMÄÄRÄINEN SIAINTI.
	SÄHKÖJOHTOA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.
	TIEALUEEN RAJAN OSA, JONKA KOHDALTA EI SAA JÄRJESTÄÄ AJONEUVOLIITTYMÄÄ.
	TÄRKEÄ VEDENHANKINTAAN SOVELTUVAN POHJAVESI-ALUEEN RAJA. Merkinnällä on osoitettu pohjavesialueen varsinaisen muodostumisalueen raja. Koko suunnittelualue kuuluu Antinkankaan pohjavesialueeseen.
/S	ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN.
	RAKENNUSALA.
	OHJEELLINEN LEIKKIKENTTÄ.
	OHJEELLINEN PYSÄKÖIMISPAIKKA.
	OHJEELLINEN VESIALUE.
	SÄILYTETTÄVÄ TAI ISTUTETTAVA PUURIMI TAI PUUSTO.
	YLEISEN TIEN NÄKYMÄALUEEKSI VARATTU ALUEEN OSA.
	TIELLE SALLITAAN VAIN KAAVASSA NUOLELLA OSOITETUT LIITTYMÄT.
	ALUEELLA OLEVA AJOYHTEYS.

PATTIJOKI

KIRKONSEUDUN RAKENNUK- KAAVAN MUUTOS

PATTASEN JA JÄRVENTÖLÄN OSA-ALUEET

1:2000

Rakennuskaavan muutos koskee kortteleita 43-69, 82, 84, 86, 89-91, 146-154, 224-230, 301, 306 ja 314 sekä niihin liittyviä puisto-, maa- ja metsätalous-alueita, rakennuskaavatiealueita ja liikennealueita.

148. Rakennuskaavan muutoksella muodostuvat korttelit 43-69, 82, 84, 86, 89-91, 146-154, 224-230, 301 ja 306. Kortteli 314 on aiemmin virheellisesti esitetty omalla korttelinumeroilla, vaikka se muodostaa yhtenäisen korttelialueen korttelin 150 kanssa. (Korttelin 314 on ollut osa rakennuskaavassa esitettyä korttelin 150:n alueita ja korttelin 314 on ollut osa korttelin 150:n alueita.)

TODISTAN, ETTÄ TÄMÄ RAKENNUKAAVAEHDOTUS ON KUNNANVALTUUSTON ...1. PÄIVÄNÄ ..kesäkuuta.. KUUTA 1998. PITÄMÄN KOKOUKSEN ..23... PYKÄLÄSSÄ HYVÄKSYMÄN RAKENNUKAAVAEHDOTUKSEN MUKAINEN.

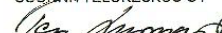
PATTIJOELLA ..24... PÄIVÄNÄ ..kesä...KUUTA 1998..

POYTÄKIRJANPITÄJÄ


Ella Rautio-Kuosku
kunnansihteeriksi

OULUSSA 20. PÄIVÄNÄ MAALISKUUTA 1998

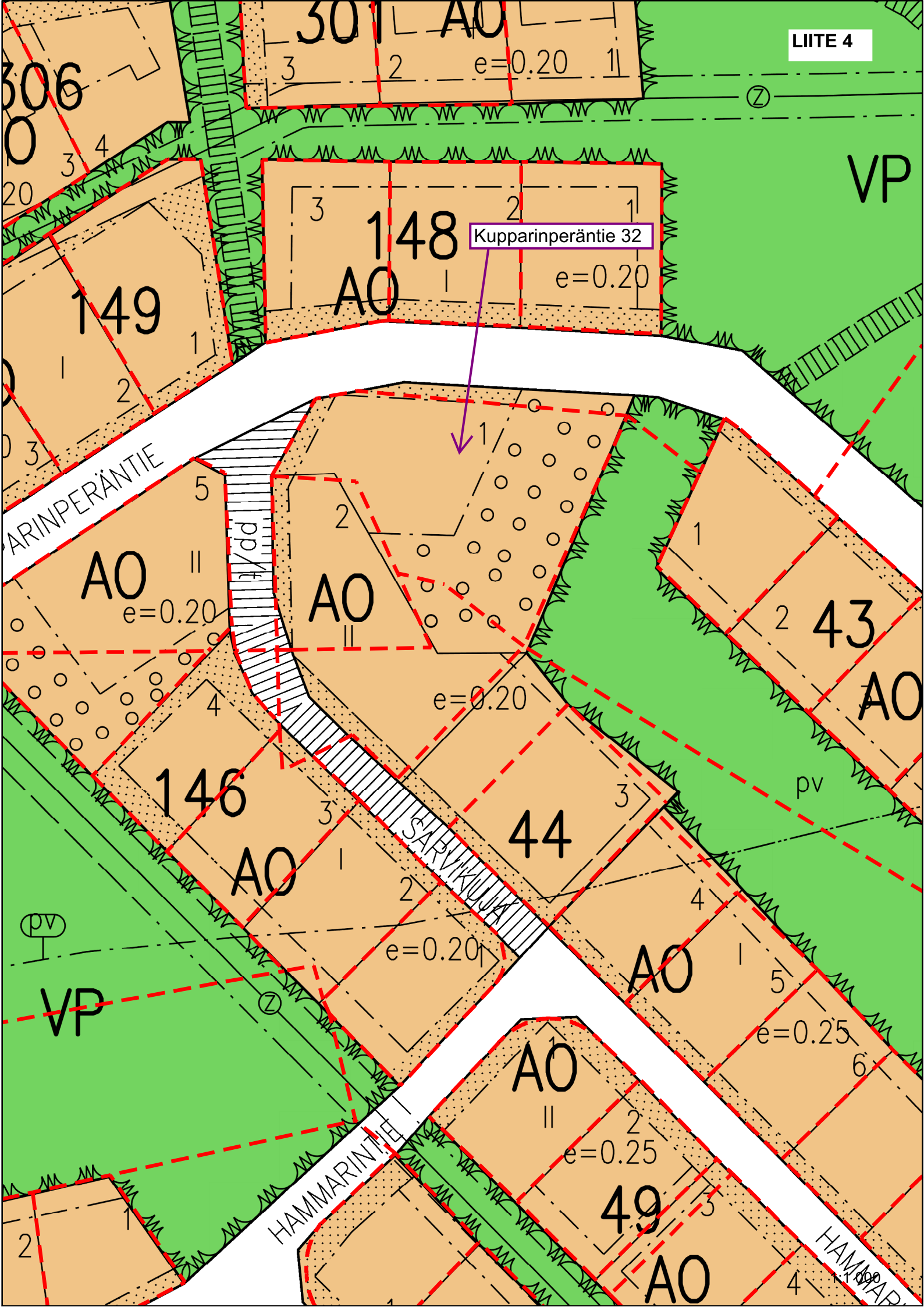
SUUNNITTELUKESKUS OY

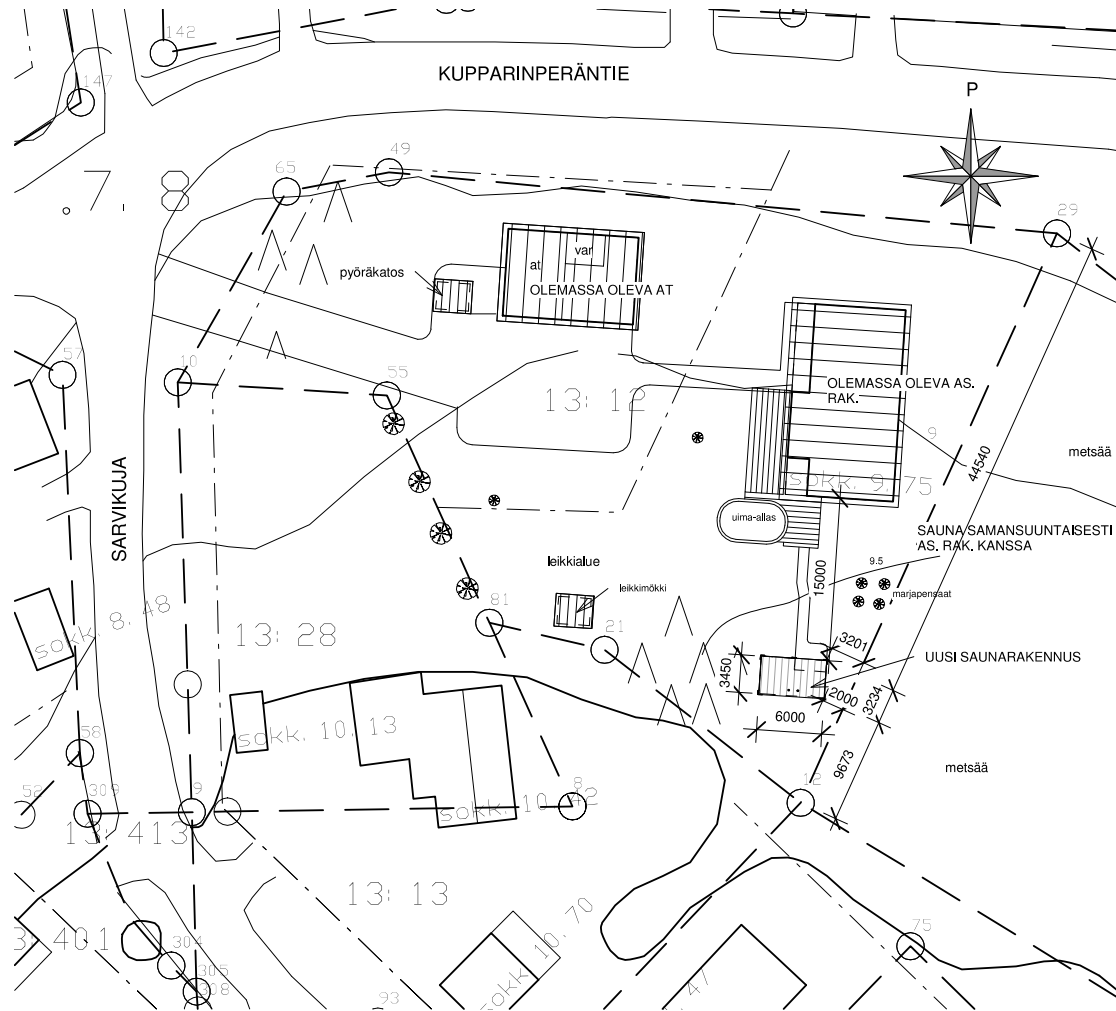

TERO LUOMAJÄRVI
ARKKITEHTI

Tämä kartta liittyy Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen tänään antamaan päätökseen nro 1139/20489-213. Todistaa Oulussa, ympäristökeskuksessa

08.10.1998

Ympäristölakimies Liisa Koski-Ahonen





Kiinteistö 678-415-13-12

Kiinteistön pinta-ala 2511 m²
Rakennusoikeus 502 m²

LAAJUUSTIEDOT:

Olemassa oleva as. rak.
Kerrosala: 159 m²
Kerrosala 250mm: 154,5 m²
Tilavuus: 560 m³

Olemassa oleva at:
Kerrosala: 53,4 m²
Tilavuus: 200 m³

POIKKEUSLUPAA HAETAAN:

Uusi sauna:
Kerrosala: 18 m²
Tilavuus: 50 m³

Yhteensä:
Kerrosala: 225,9 m²
Tilavuus: 810 m³

Rakennusoikeutta jää 276,1 m²

RAKENNUKSEN PALOLUOKKA P3

RAKENNUKSEN KORKEUSASEMA
TARKENNETAAN ALOITUSKOKOUKSESSA.

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

Kaupunginosa / Kylä 415	Kortteli / Tila	Tontti / Rno 13:12	Viranomaisten merkintöitä
Rakennustoimenpide UUDISRAKENNUS	Rakennuksen numero / Rakennusten numerot / Rakennustunnus / Rakennustunnukset		Piirustuslaji Pääpiirustus
Rakennuskohde SAUNA	Suunnittelijan yhteystiedot: yritys, osoite ja puhelinnumero  Antinkankaantie 24 C 2 92130 RAAHE toimisto@raksainsit.fi www.raksainsit.fi		Piirustuksen sisältö Asemapiirros
Suunnittelija: nimi ja tutkinto Titta Rantala, RI(AMK), p. 050 300 3333	Suunnitteluaika 24.11.2022		Piirustuksen tunnus 1
Vastuullinen suunnittelija: nimi, tutkinto, allekirjoitus ja päiväys Titta Rantala, RI(AMK), p. 050 300 3333			Tiedosto ARK
Rakennuskohde SAUNA		mittakaava 1:200	