

**Viite: Pyydetty kaavallinen lausunto (LP-678-2022-00787)**

## Kaavallinen lausunto

Osoitteessa Pekkalantie 3 (678-420-13-8) hakee Raahen kaupunki poikkeamisena käyttötarkoituk-  
sen muutosta.

### **Kaavalliset perustiedot**

#### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Vihannin *Kirkonkylän osayleiskaava 2025* (Vihannin KV 13.12.2012 § 61), jossa kohteen alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi merkinnällä C. Rakentamista alueella ohjaa asemakaava, joka kohteen osalta vastaa yleiskaavaa.

#### **Asemakaava**

Kohteen alueella on voimassa asemakaava Vihannin Akm 19, *Kirkonseudun asemakaavan muutos, keskustan alue (1) ja Haanpään alue (6)*. Vihannin kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan 14.2.2002.

Pekkalantie 3 on osoitettu asemakaavassa merkinnällä YS-1 sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueena. Tontille 1 korttelissa 8 sallittu rakentamisen enimmäistehokkuus on 0,60. Tontin pinta-ala asemakaavassa on noin 9 300 m<sup>2</sup>, jolloin rakennusoikeudeksi muodostuu noin 5 580 k-m<sup>2</sup>. Tontin pinta-alasta saa rakentaa 45 prosenttia. Suurin sallittu päärakennusten kerroskorkeus on II. Pysäköintiä varten on tontille merkitty ohjeelliset alueet. Tontin rajaa kiertää istutusalue.

Autopaikkojen määräksi edellytetään asemakaavassa YS-korttelialueella 1 ap/300 k-m<sup>2</sup>, KL-korttelialueella 1 ap/70 k-m<sup>2</sup> ja päivittäistavaramyymälöille 1 ap/50 k-m<sup>2</sup>.

Tontilla 1 on päiväkotirakennus Pekkalantien varressa. Tontilta on purettu siellä aiemmin Kirkkotie varrella sijainnut vanhusten palveluasuntola.

Tontti 1 rajautuu asemakaavassa KL-1 merkinnällä liikerakennuksille osoitettuun korttelialueeseen, jolla kullekin tontille saa rakentaa yhden liikkeen toiminnalle välttämättömän asunnon. Korttelialue on rakentunut ja käyttötarkoituksen mukaisessa käytössä.

### **Haettu poikkeaminen**

Poikkeamista haetaan rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiselle. Aiemmin päiväkotina toimineeseen rakennukseen halutaan sijoittaa toimitiloja yrityksille.

Hakemuksen mukaan rakennukseen sijoittuu hieroja, parturi ja käsityöläinen, lisäksi osa huoneista jää varastokäyttöön. Tällä hetkellä yritykset toimivat kaupungin omistamassa kiinteistössä osoitteessa Kirkkokatu 7, missä rakennus on huonokuntoinen ja sen vuoksi heille järjestetään uutta toimitilaa.

Päiväkoti osoitteessa Pekkalantie 3 on jäänyt tyhjäksi. Käyttötarkoituksen muutosta perustellaan kiinteistön muulla hyötykäytöllä toimitiloina yrityksille.

Hakemuksessa olemassa olevan päiväkotirakennuksen pinta-alaksi on annettu 200 k-m<sup>2</sup>. Hakemukseen liitettyssä asemapiirroksessa on esitetty Pekkalantien varteen neljä autopaikkaa.

### **Muu kuuleminen**

Naapurit on tiedotettu hakemuksesta.

## **Kaavallinen lausunto haettuun poikkeamiseen**

### **Perustelut**

Haetulla poikkeamisella sijoitetaan päiväkotia varten rakennettuun rakennukseen toimitiloja yrittäjille. Rakentaminen ei tontilla muutu. Asemakaavan näkökulmasta tulee arvioida uuden käytön muita edellytyksiä. Asemakaavan autopaikkavaade YS-korttelialueella on 1 ap/300 k-m<sup>2</sup>. Se poikkeaa huomattavasti KL-korttelialueen autopaikkavaateesta 1 ap/70 k-m<sup>2</sup>. Päiväkodin kohdalla toteutuneen kerrosalan mukainen autopaikkamäärä KL-korttelialueena olisi kolme autopaikkaa, mikä vastaa myös yrittäjien määrää rakennuksessa.

Autopaikkavaatimus 1 ap/70 k-m<sup>2</sup> täyttyy tontilla 1 jo toteutuneella tilanteella, joka esitetään hakemukseen liitettyssä asemapiirroksessa. Suositeltavaa olisi tarkastella pysäköintitarvetta todellisen käytön mukaan huomioiden toimitilojen käyttäjät ja asiakaspysäköinti.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan poikkeamista ei saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle (171.2 § kohta 1). Haettu poikkeaminen ei toteuta tontilla voimassa olevaa kaavaa. Poikkeaminen ei kuitenkaan estä alueen asemakaavoittamista myöhemmin tai muuta tontille toteutunutta rakentamista, niin ettei tilannetta voisi jatkossa palauttaa kaavan mukaiseksi. Poikkeaminen ei myöskään käytön mitoitukseltaan ole sellaista, että se aiheuttaisi lisääntyvää haittaa esimerkiksi liikenteelle. Muilta osin maankäyttö- ja rakennuslain 171 § ei aseta estettä poikkeamiselle käyttötarkoituksesta.

### **Kaavoituksen näkemys poikkeamisesta**

Katson että edellytykset poikkeamiselle MRL 171 §:n estämättä ovat olemassa.

RAAHEN KAUPUNKI,  
Kaavoitus

Kaavasuunnittelija  
Outi Järvinen

**Liitteet**

- Liite 1: Ilmakuva
- Liite 2: Ote yleiskaavasta (Vihanti, Kirkonkylän osayleiskaava 2025)
- Liite 3: Ote asemakaavasta (Vihanti, Akm 19)
- Liite 4: Ote ajantasa-asemakaavasta
- Liite 5: Asemapiirustus



Pekkalantie 3













KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS  
KESKUSTAN ALUE (1) JA HAANPÄÄN ALUE (6)

































Asemakaavan muutos koskee:

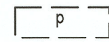
Vihannin kunnan Vihannin kylän Keskustan (1) alueen kortteleita no. 3-8, 23 ja 24 ja osaa korttelista no.13 sekä virkistys-, yleisen tien, rautatie- ja torialuetta ja yleisiä pysäköinti- ja rakennuskaavatiealueita ja Haanpään (6) alueen yleisen tien aluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

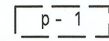
Vihannin kunnan Vihannin kylän Keskustan (1) alueen korttelit no.3-8, 23, 24 ja 316 ja osa korttelista no.13 sekä virkistys-, yleisen tien, yleisiä pysäköinti- ja katualueita ja rautatie- ja torialue ja Haanpään (6) alueen yleisen tien alue.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:

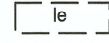
	ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE.
	ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
	HALLINTO- JA VIRASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
	SOSIAALITOINTIA JA TERVEYDENHUOLTOA PALVELEVIA RAKENNUSTEN KORTTELIALUE. Alueelle voidaan rakentaa vanhusten palvelutalorakennuksia.
	URHEILUTOIMINTAA PALVELEVIA RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
	LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE. Kullekin tontille saa rakentaa yhden liikkeen hoidon toiminnalle välttämättömän asunnon.
	PUISTO.
	YLEISEN TIEN ALUE.
	RAKENNUSLAIN MUKAINEN YLEINEN TIE VIERIALUEINEEN.
	RAUTATIEALUE. Rautatieaseman korttelialue.
	YLEINEN PYSÄKÖINTIALUE. Linja-autojen pysäköimisalue, jolle voidaan rakentaa linja-auto- ja taksi-liikennettä sekä pienimuotoista liiketoimintaa palvelevia rakennuksia.
	AUTOAUKIOJEN KORTTELIALUE.
	ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETTÄVÄ.
	3 m KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.
	KAUPUNGIN- TAI KUNNANOSANRAJA.
	KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.
	OSA-ALUEEN RAJA.
	OHJEELLINEN ALUEEN TAI OSA-ALUEEN RAJA.
<b>1</b>	KUNNANOSAN NUMERO.
<b>KES</b>	KUNNANOSAN NIMI.
<b>23</b>	KORTTELIN NUMERO.
<b>2</b>	OHJEELLISEN TONTIN/RAKENNUSPAIKAN NUMERO.
<b>KAUPPATIE</b>	KADUN, TIEN, KATUAUKION, TORIN, PUISTON TAI MUUN YLEISEN ALUEEN NIMI.
<b>400</b>	RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ.
<b>45%</b>	LUKU OSOITTAÄ, KUINKA SUUREN OSAN ALUEESTA TAI RAKENNUSALASTA SAA KÄYTTÄÄ RAKENTAMISEEN.
<b>II</b>	ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAÄ RKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
<b>lu 3/4</b>	MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON JÄLJESSÄ OSOITTAÄ, KUINKA SUUREN OSAN RAKENNUKSEN SUURIMMAN KERROKSEN ALASTA ULLAKON TASOLLA SAA KÄYTTÄÄ KERROSALAAN LASKETTAVAKSI TILAKSI.
<b>e=0.40</b>	TEHOKKUUSLUKU ELI KERROSALAN SUHDE TONTIN/RAKENNUSPAIKAN PINTA-ALAAN.
	RAKENNUSALA.
	OHJEELLINEN RAKENNUSALA.
	RAKENNUKSEN HARJASUUNTAA OSOITTAVA VIIVA.
	NUOLI OSOITTAÄ RAKENNUSALAN SIVUN, JOHON RAKENNUS ON RAKENNETTAVA KIINNI.
	MERKINTÄ OSOITTAÄ RAKENNUSALAN SIVUN, JONKA PUOLEISTEN RAKENNUKSEN ULKOSEINIEN SEKÄ IKKUNOIDEN JA MUIDEN RAKENTEIDEN ÄÄNENERISTÄVYYDEN RAUTATIELIIKENNEMELUA VASTAAN ON OLTAVA VÄHINTÄÄN 35 dBA.
	ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.
	SÄILYTETTÄVÄ/ISTUTETTAVA PUURIVI.
	ALUEEN OSA, JOLLE ISTUTETTAVA/SÄILYTETTÄVÄ PUUSTO.
	KATU.
	KATUAUKIO/TORI.
	JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU KATU/TIE.
	JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU KATU/TIE, JOLLA TONTILLE/RAKENNUSPAIKALLE AJO ON SALLITTU.
	OHJEELLINEN JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU ALUEEN OSA.
	OHJEELLINEN ALUEEN SISÄISELLE HUOLTOLIIKENTEELLE VARATTU ALUEEN OSA.



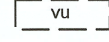
OHJEELLINEN PYSÄKÖIMISPAIKKA.



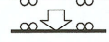
OHJEELLINEN PYSÄKÖIMISPAIKKA LINJA-AUTOILLE.



OHJEELLINEN LEIKKIALUE.



OHJEELLINEN PALLOKENTTÄALUE.



AJONEUVOLIITTYMÄN LIKIMÄÄRÄINEN SIIJAINTI.



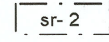
KATUALUEEN RAJAN OSA, JONKA KOHDALTA EI SAA JÄRJESTÄÄ AJONEUVOLIITTYMÄÄ.

(1,2,3)

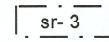
SULUISSA OLEVAT NUMEROT OSOITTAVAT KORTTELIT, JOIDEN AUTOAUKIOJA SAA ALUEELLE RAKENTAA.

(LPA28)

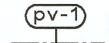
MERKINTÄ OSOITTAÄ KORTTELIN ULKOPUOLELLE SIIJOITETTAVAT PYSÄKÖINTI-PAIKAT JA NIIDEN LUKUMÄÄRÄN.



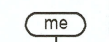
SUOJELTAVA RAKENNUS. Suojeltava rakennus tai sen osa, jota ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa tehtävät korjaus- ja muutostyöt sekä lisä- ja uudisrakentaminen on suoritettava siten, että rakennuksen rakennus-taiteellinen, kulttuurihistoriallinen tai kaupunkikuvallinen arvo säilyy.



SUOJELTAVA RAKENNUS. Suojeltava rakennus tai sen osa, joka on pyrittävä säilyttämään. Rakennuksessa tehtävät korjaus- ja muutostyöt sekä lisä- ja uudisrakentaminen on suoritettava siten, että rakennuksen rakennus-taiteellinen, kulttuurihistoriallinen tai kaupunkikuvallinen arvo säilyy.



TÄRKEÄ POHJAVESIALUE.



LIIKENNEMELUALUEEN RAJA. Rautatieliikenteen melualueen raja (55dBA) vuonna 2001.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

- ALUE ON TÄRKEÄÄ POHJAVESIALUETTA. Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa sellaisia laitoksia, rakenteita tai toimintoja, jotka saattavat aiheuttaa pohjaveden muuttumista tai likaantumista. Tontilla, rakennuksissa ja kaduissa käytettyjen rakennus- ja korjaus- ja muutostyöjensä on suojattava pohjavesiä liikenteen tai muun tontilla, rakennuksissa tai kaduilla suoritettujen toiminnan aiheuttamilta päästöiltä.
- Autopaikkoja on varattava: KL-korttelialueilla 1ap/70k-m2. Päivittäistavaramyymälöille 1ap/50k-m2. AL-korttelialueilla 1ap/70k-m2. AO- korttelialueilla 2ap/asunto. YH-korttelialueilla 1ap/50k-m2. YS-korttelialueilla 1ap/300k-m2. YU-korttelialueilla 1ap/25 k-m2. LP-1-korttelialueilla 1ap/50 k-m2.
- Ennen rakentamisen aloittamista on selvittävä kortteleissa 4, 5, 13, 23, 24 ja 316 sekä LP-1- ja LR-1-alueilla tontille rautatieliikenteen aiheuttama tärinähaitta ja otettava huomioon tärinän vaikutukset rakenteissa.

TÄYDENNYSMITTAUS HYVÄKSYTTY TÄYDENNYSMITTAUS HYVÄKSYTTY

11.5.2001 Pentti Hoppu 2.2.2001 Pentti Hoppu  
PENTTI HOPPU PENTTI HOPPU

Rekisteröity Pohjois-Pohjanmaan maanmittaustoimistossa  
Huhtikuun 24 p:nä 2002  
Maanmittauslaitos

27.1.2002 KORJATTU LYT-KAAVAMERKINNÄN MÄÄRÄYKSEN SANAMUOTO.

Y2002-16606

TODISTAN, ETTÄ TÄMÄ ASEMAKAAVAEHDOTUS ON KUNNANVALTUUSTON 14 PÄIVÄNÄ HELMIKUUTA 2002 PITÄMÄN KOKOUKSEN 10. PYKÄLÄSSÄ HYVÄKSYMÄN ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN MUKAINEN.

VIHANNISSA 21. PÄIVÄNÄ HELMIKUUTA 2002

PÖYTÄKIRJANPITÄJÄ Keen Keit Keen

VIHANTI

KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS  
KESKUSTAN ALUE (1) JA HAANPÄÄN ALUE (6)

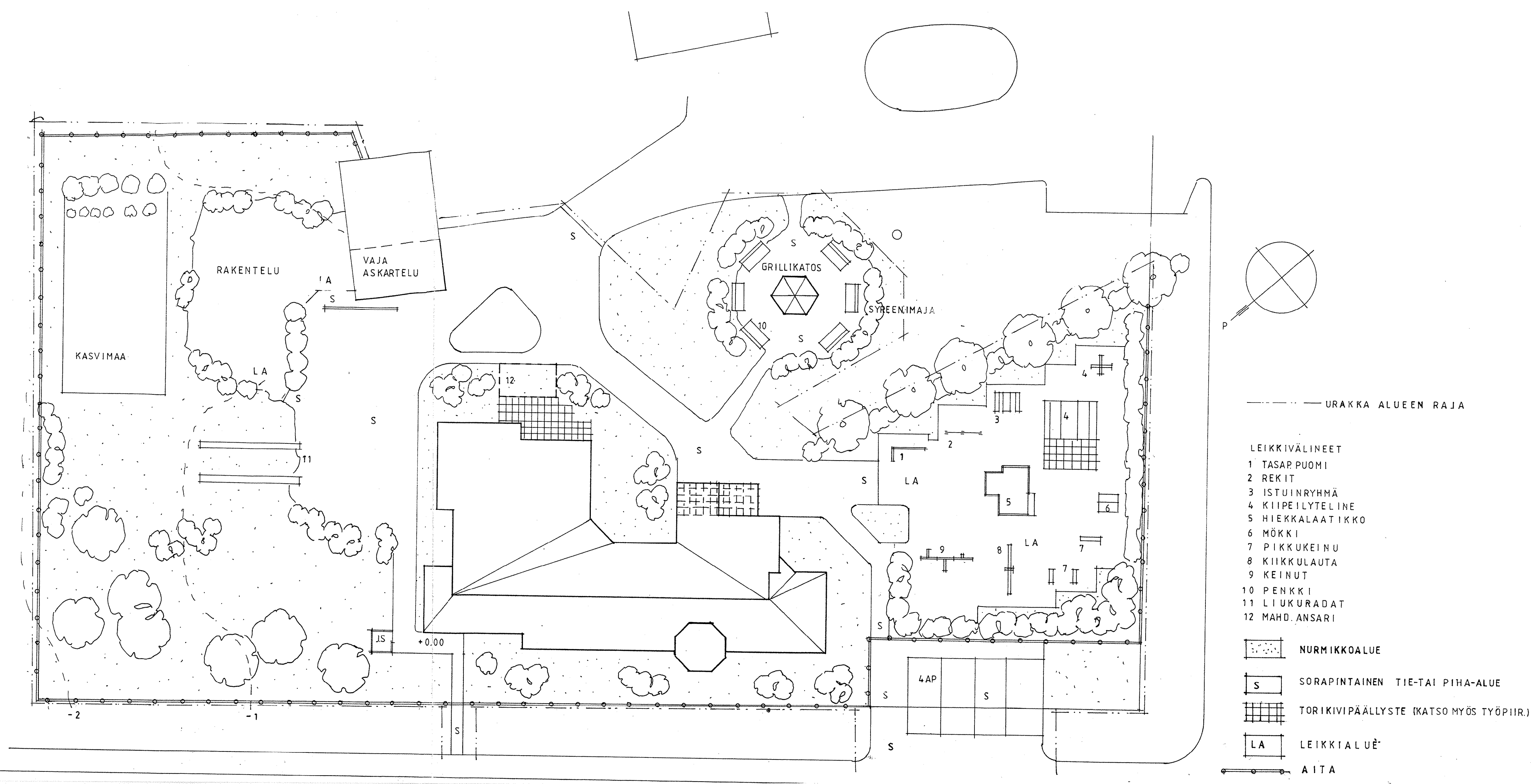
1:2000

MIKKO TÖRMÄNEN  
OULUSSA 29.10.2001

SUUNNITTELUKESKUS OY  
HALLITUSKATU 13-17 D \* 90100 OULU  
(08) 378 677, FAX (08) 376 680







- LEIKKIVÄLINEET
- 1 TASAPUOMI
  - 2 REKIT
  - 3 ISTUINRYHMÄ
  - 4 KIIPEILYTELINE
  - 5 HIEKKALAATIKKO
  - 6 MÖKKI
  - 7 PIKKUKEINU
  - 8 KIIKKULAUTA
  - 9 KEINUT
  - 10 PENKKI
  - 11 LIUKURADAT
  - 12 MAHD. ANSARI

- NURMIKKOALUE
- SORAPINTAINEN TIE-TAI PIHA-ALUE
- TORIKIVIPÄÄLLYSTE (KATSO MYÖS TYÖPIIR.)
- LEIKKIALUE
- AITA

Käyttötarkoituksen muutos liiketilaksi

VIHANTI KORTT. 8 TONTTI 1	
<del>asuinrakennus</del>	pääpiirustus
LASTEN PÄIVÄKOTI ONNELA VIHANTI Pekkalantie	ASEMAPIIRROS 1/200
OULUN YLEINEN ARKKITEHTITOIMISTO OY KIRKKOK. 4 A25 90100 Oulu puh. 981/223169	 <b>ark</b>
Oulu 24.7.1989	01