

**Viite: Pyydetty kaavallinen lausunto (678-2023-00452)**

## Kaavallinen lausunto

Poikkeamislupaa haetaan asuinrakennuksen ja talousrakennuksen rakentamiseen osoitteessa Kultalantie (678-411-6-210 M602). Tila on rakentamaton.

### Hankkeen kuvaus

Poikkeamista haetaan kaavan salliman rakennuspaikan sijainnista.

Haettuna poikkeamisena rakennetaan emäkiinteistöstä 678-411-6-210 erotettavalle määrälle uusi omakotitalo ja talousrakennus sekä teknisinä järjestelminä liittyvät maalämmön keruupiiri ja jätevesijärjestelmä. Kaupassa lohkottavaan määrälään on sisällytetty osayleiskaavassa emäkiinteistölle osoitettu uuden erillispientalon rakennuspaikka.

Hakija kuvaa rakennushanketta tai toimenpidettä,

- asuinrakennus 144 k-m<sup>2</sup> (Sievi talo avaimet käteen),
- talousrakennus, jossa varasto 21 k-m<sup>2</sup> ja autokatos,
- kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä ja
- maalämmön keruupiiri.

Yhteenlaskettu kerrosalamäärä on 165 k-m<sup>2</sup>. Erotettava määräala on noin 6 000 m<sup>2</sup>. Rakentaminen on noin 3 % pinta-alasta. Rakennuspaikkaa siirretään noin 90 metriä.

Hanke käyty ennakkoon läpi rakennusvalvonnasta Juha Arolan, Mikko Annalan sekä Outi Järvisen kanssa. Rakentamisen aloituksen tavoiteviikko vko 41/2023.

Hakija perustelee poikkeamista kaavan salliman rakennuspaikan sijainnista.

*"Kaavaan merkitty rakennuspaikka sijaitsee kahden eri talon takapihalla. Kummaltakaan naapurilta ei saa naapurisuostumusta kaavaan merkitylle rakennuspaikalle. Kaavaan merkitylle rakennuspaikalle ei ole tietä ja uusi tie olisi pitänyt tehdä toisen naapureista (joka ei antaisi naapurisuostumusta) pihan läpi. Siirrämmme rakennuspaikkaa 90 metriä metsäsaarekkeen toiselle puolelle, jonne tulee uuden tonttimme rajalle valmiiksi tie. Uusi rakennuspaikka sijaitsee metsäsaarekkeen muodostamassa luontaisesti suojaisessa paikassa. Vesijohto sekä sähkölinjat kulkevat tonttimme välittömässä läheisyydessä, joten kunnallistekniikka on helposti saatavissa."*

## **Kaavalliset perustiedot**

### **Maakuntakaava**

Alueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan 1.- 3. vaihemaakuntakaavat, joissa hakemuksen kohteena olevaan kiinteistöön ei kohdistu aluevarausmerkintöjä. Kiinteistöä koskee kaavamerkintä, *viheryhteystarve*, jolla osoitetaan kaupunkiseutujen ja jokilaaksovyöhykkeiden sisäisiä ja niitä yhdistäviä tavoitteellisia ulkoilun runkoreittejä ja niihin liittyviä pienialaisia virkistysalueita. Merkintään sisältyy sekä olemassa olevia että kehitettäviä ulkoilu-, pyöräily-, melonta- ym. reittejä.

### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaava, joka on hyväksytty Raahen kaupunginvaltuustossa 29.4.2019. Kaava on lainvoimainen.

Osayleiskaavassa rakennuslupahakemuksen kohde sijoittuu maatalousalueelle (MT-2), jolla sallitaan ainoastaan maatalouteen liittyvä rakentaminen, sekä maa- ja metsätalousalueelle (M-3), jolla sallitaan ainoastaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen. Kiinteistölle kuuluva rakennusoikeus on kaavoitusvaiheessa sijoitettu rakentamisen sallivalle AO-alueelle.

Yleiskaavan yleismääräysten nojalla määrätään, että osayleiskaavan saatua lainvoiman kaupunki voi myöntää rakennusluvut suoraan asuinrakennuksille kaavassa osoitetuilla AO-, AM- ja RA-alueilla, kun rakennuspaikan minimipinta-ala on 3000 m<sup>2</sup>. Kaava-alueella haettua vastaavalle rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, mutta kuitenkin AO-alueilla alle 500 kem<sup>2</sup>.

Yleiskaavassa määrätään rakentamisesta lisäksi seuraavaa:

- Avoimille paikoille rakentamista ei suositella, vaan rakennukset tulisi pyrkiä sijoittamaan puuston, kasvillisuuden ja maastokohtien muodostamaan maisemasuojaan.
- Rakennusten tulee sopeutua muodoiltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan, korkeusasemaltaan sekä väriykseltään ympäröivään maisemaan. Valoa heijastavat ja kiiltävät materiaalit sekä ympäristöstä erottuvat kirkkaat värit ovat kiellettyjä.
- Jätevedet tulee ensisijaisesti liittää kunnalliseen verkostoon. Jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa voimassa olevaa lainsäädäntöä ja -asetuksia sekä rakennusjärjestystä.

### **Asemakaava**

Alueella ei ole asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa.

### **Voimassa olevat kiellot**

Alueella ei ole voimassa olevia rakennus- tai toimenpidekieltoja.

### **Alueiden järjestämisen tilanne**

Alueella ei ole viemärijohtoa. Hakijan asemapiirroksessa on esitetty erillinen jätevesijärjestelmä.

### **Ennakkoneuvonta**

Hakijan kanssa on pidetty kaavoituksessa ennakkoneuvontapalaveri 12.5.2023. Palaverissa käytiin läpi rakennuspaikan siirtämisen mahdollisuudet Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaavan alueella.

## Kaavallinen lausunto poikkeamisesta

Alueella voimassa olevaa Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaavaa koskee seuraava kaavamääräys: *"Maankäyttö- ja rakennuslain 44§:n perusteella määrätään, että tämän osayleiskaavan saatua lainvoiman kaupunki voi myöntää kaavassa osoitetulla rantavyöhykkeellä suoraan rakennusluvut asuinrakennuksille AO-, AM- ja RA-alueilla, kun rakennuspaikan minimipinta-ala on 3000 m<sup>2</sup>."*

Osayleiskaavassa kiinteistölle 678-411-6-210 kuuluva uusi erillispientalon rakennuspaikka (AO) sijoittuu kiinteistön keskiosaan, naapurin kanssa yhteiselle AO-alueelle noin 150 m:n etäisyydelle Kultalantiestä. Määräala, jota haettu poikkeaminen koskee, sijoittuu kiinteistön länsiosaan noin 150 m:n etäisyydelle Kultalantiestä. Liittymätien perustamisesta ja vesijohdon sijoittamisesta on sopimukset.

Poikkeamishakemuksen asemapiirustuksen mukainen rakennuspaikka sijoittuu osayleiskaavan maatalousalueelle (MT-2), jolle sallitaan ainoastaan maatalouteen liittyvä rakentaminen, sekä maa- ja metsätalousalueelle (M-3), jolla sallitaan ainoastaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen.

Haettu rakentaminen ei ylitä osayleiskaavassa sallittua rakentamisen määrää. Poikkeamishakemuksen mukaan hankkeen kokonaiskerrosala on 165 k-m<sup>2</sup>. Asuinrakennuksen kerrosala on 144 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennuksen 21 k-m<sup>2</sup>. Yleiskaavan mukainen rakennusoikeus erillispientalon rakennuspaikalla on enintään 500 k-m<sup>2</sup>. Rakennuspaikan pinta-alasta saa rakentamiseen käyttää enintään 10 %.

Määräalan pinta-ala on noin 6 000 m<sup>2</sup>, josta noin 4 900 m<sup>2</sup> (82 %) on avointa peltoaukeata ja 1 071 m<sup>2</sup> metsää. Peltoaukea on tasainen, selkeärajainen ja metsän kehystämä. Rakennuspaikka on suojassa sitä sivuavalta Kultalantieltä syntyviltä näkymiltä. Kiinteistön metsämaan osa on noin 10 metriä leveä suoja-  
puusto.

Poikkeamishakemuksessa esitetty syy rakennuspaikan siirrolle on, etteivät naapurit hyväksy osayleiskaavassa merkittyyn kohtaan osoitettua rakentamista. Rakennuspaikan siirtämisen syy on perusteltu, ja siirto tapahtuu vastaavaan paikkaan maisemassa.

Rakennuspaikan siirtämisen mahdollisuudet käytiin läpi ennakkoneuvontapalaverissa 10.5. Haettu poikkeaminen vastaa palaveria.

Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaavan yleiskaavamääräysten mukaan rakennusten tulee sopeutua muodoiltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan, korkeusasemaltaan sekä väritykseltään ympäröivään maisemaan. Valoa heijastavat ja kiiltävät materiaalit sekä ympäristöstä erottuvat kirkkaat värit ovat kiellettyjä.

Hakemukseen liitetyt suunnitelma-asiakirjat ovat riittävät arviointiin asuinrakentamisen ja määräalan rakentamisen sijoittelun osalta. Yleiskaavamääräysten vaatimukset täyttyvät esitetyllä suunnitelmalla. Jätevesijärjestelmän sijoittamisesta ja vaadittavien suojaetäisyyksien täyttymisestä tulee vielä olla yhteydessä ympäristösihteeriin.

### **Kaavoituksen näkemys poikkeamisesta**

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

Täytettävät ehdot

1. Rakennuslupavaiheessa osoitetaan, että yleiskaavamääräysten rakentamista koskevat ehdot täyttyvät.
2. Ympäristösihteeri puoltaa jätevesijärjestelmän ratkaisua.

RAAHEN KAUPUNKI,  
Kaavoitus

Kaavasuunnittelija  
Outi Järvinen

### **Liitteet**

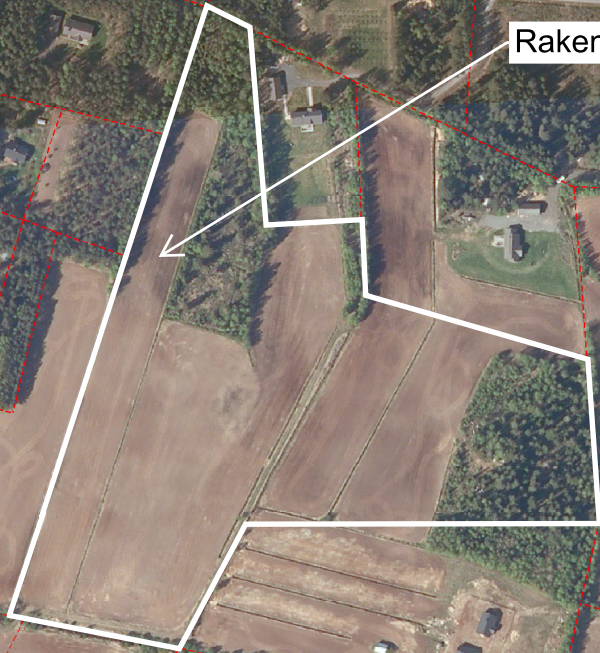
Liite 1: Ilmakuva

Liite 2: Asemapiirustus 2.8.2023

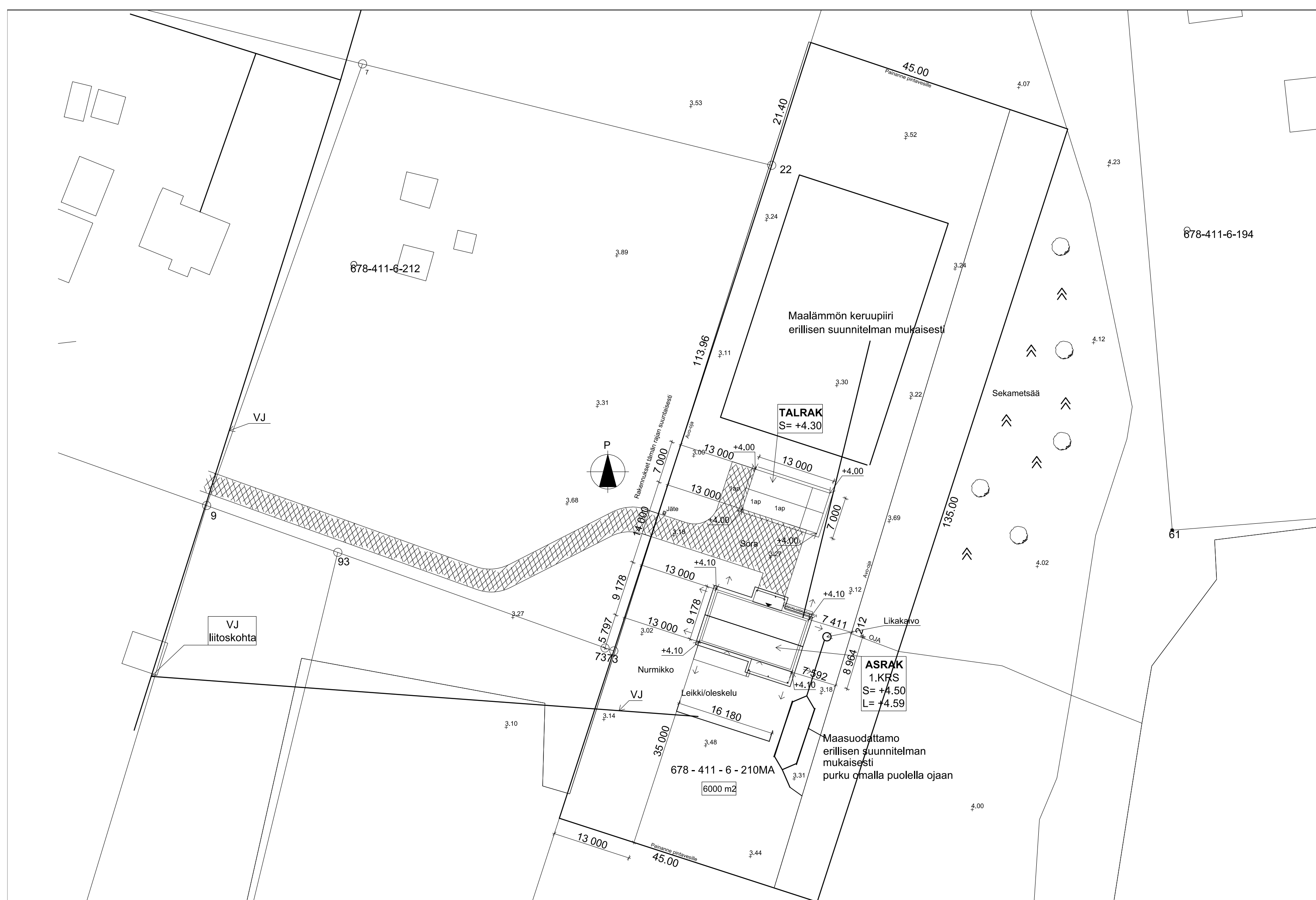
Liite 3: Ote Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaavasta merkintöineen



Rakennuspaikan sijainti







**TONTTI:** 678 - 411 - 6 - 210MA

**KORKEUSJÄRJESTELMÄ** N2000

**TONTIN PINTA-ALA:** 6000 m<sup>2</sup>

**KERROSALA:**  
Asuinrakennus: 148 m<sup>2</sup>  
Talousrakennus: 21 m<sup>2</sup>  
Yhteensä: 169 m<sup>2</sup>

**KERROSALA US 250 mm:**  
Asuinrakennus: 144 m<sup>2</sup>

**KOKONAISALA:**  
Asuinrakennus: 148 m<sup>2</sup>  
Varasto: 21 m<sup>2</sup>  
Autokatos: 70 m<sup>2</sup>  
**YHTEENSÄ** 239 m<sup>2</sup>

**ASUINRAKENNUS:**  
- Paloluokka P3  
- Vesikiertoinen lattialämmitys, maalämpöpumppu  
- Koneellinen ilmanvaihto lämmöntalteenotolla, jonka vuosihyötysuhde 70 %

**Rakennuksen korkeusasema ja sijainti tarkistettava rakennuspaikalla.**

**Maanpinnan luonnollista korkeusasemaa ei tontin rajalla ilman erityistä syytä muuteta.**

**Pintavedet johdetaan rakennuksesta pois maanpinnan kallistuksin. Rakennuksen vierellä 3 metrin matkalla kallistus min. 5%. Sadevedet imeytetään rakennuspaikalla / johdetaan avo-ojaan.**

**Kunnallistekniikka (vesijohto ja viemäriverkosto) viemäröinnit erillisen suunnitelman mukaan.**

**Liittyy kunnalliseen jätehuoltoon.**

Kaupunginosa/kylä	Kortteli/tila	Tontti/Rno	Viranomaisten arkistointimerkintöjä varten
Rakennustoimenpide	678 - 411 - 6 - 210MA		Juoks. no
Omakotitalo		Piirustustaji	1/4
Rakennuskohteen nimi ja osoite		Piirustuksen sisältö	Mittakaavat
		Asemapiirustus	1:500
Suunnitteluorganisaation tiedot			
	Sievitalo Oy	0 50445 5912	
	Sepänitie 2	tommi.kreivi@sievitalo.fi	
	85410 SIEVI		
Piirittäjä/suunnittelija	Työnumero		
Tarja Ewane	223231		
Päiväys	Vastuullinen suunnittelija	Suunnittelu- ja piirustusnumero	Muutos
2.8.2023	Tommi Kreivi, RI ylempi AMK	ARK 1	





Rakennuspaikan sijainti







## YLEISMÄÄRÄYKSET

### Rakentaminen osayleiskaava-alueella

Maankäyttö- ja rakennuslain 72§:n perusteella määrätään, että tämän osayleiskaavan saatua lainvoiman kaupunki voi myöntää kaavassa osoitetulla rantavyöhykkeellä suoraan rakennusluvut yksiasuntoisille asuinrakennuksille AO-, AM- ja RA-alueilla, kun rakennuspaikan minimipinta-ala on 3000 m<sup>2</sup>.

Maankäyttö- ja rakennuslain 44§:n perusteella määrätään, että tämän osayleiskaavan saatua lainvoiman kaupunki voi myöntää kaavassa osoitetun rantavyöhykkeen ulkopuolelle suoraan rakennusluvut asuinrakennuksille AO-, AM- ja RA-alueilla, kun rakennuspaikan minimipinta-ala on 3000 m<sup>2</sup>.

Olemassa olevia rakennuksia voidaan korjata ja ylläpitää.

### Rakentamisen sijoittuminen

Avoimille paikoille rakentamista ei suositella vaan rakennukset tulisi pyrkiä sijoittamaan puuston, kasvillisuuden ja maastokohtien muodostamaan maisemasuojaan. Rantavyöhykkeellä rakennusten etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy.

Merenrantaan yhteydessä olevilla alueilla kosteudelle alttiiden rakennusosien alin rakentamiskorkeus tulee olla vähintään +2,60m (N2000). Siniluodonlahden ja Isolahden osalta kosteudelle alttiiden rakennusosien alin rakentamiskorkeus määräytyy kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Mikäli edellä olevista vaatimuksista ei muuta johdu, rakennuksen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla seuraava:

Rakennus, jonka kerrosala on ≤ 150 kem<sup>2</sup>, vähintään 30 m.

Rakennus, jonka kerrosala on yli 150 kem<sup>2</sup>, vähintään 40 m.

Rakennus, jonka kerrosala on yli 200 kem<sup>2</sup>, vähintään 50 m.

### Rakentamisen määrä

Kaava-alueella rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, mutta kuitenkin AO- ja AM-alueilla alle 500 kem<sup>2</sup> ja RA-alueilla alle 300 kem<sup>2</sup>.

### Rakentamistapa

Rakennusten tulee sopeutua muodoiltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan, korkeusasemaltaan sekä väriykseltään ympäröivään maisemaan. Valoa heijastavat ja kiiltävät materiaalit sekä ympäristöstä erottuvat kirkkaat värit ovat kiellettyjä.

### Jätevedet

Jätevedet tulee ensisijaisesti liittää kunnalliseen verkostoon. Jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa voimassa olevaa lainsäädäntöä ja -asetuksia sekä rakennusjärjestystä.

Kaavan yleismääräykset koskevat myös jo olemassa olevien rakennusten perusparannus ja / tai uudisrakentamistoimenpiteitä.



Alueen nimi ja suunnitelma

RAAHEN ETELÄISEN RANTA-ALUEEN OSAYLEISKAAVA

Mittakaava

1:10000

**RAMBOLL**

Ramboll Finland oy  
Pakkahuoneenaukio 2  
33101 Tampere  
www.ramboll.fi

Päiväys

13.11.2018, korj. 8.4.2019

Kaavan numero		Suunnittelija Minna Lehtonen, projektipäällikkö, YKS-575 Petteri Laamanen, suunnittelija		Piirtäjä Petteri Laamanen	
Kehittämislautakunta MST 29.6.2016 KELA 10.4.2018, 13.11.2018	Kaupunginhallitus 8.4.2019 §120, 2.5.2022 §190	Kaupunginvaltuusto 29.4.2019 §28	Allekirjoitus Kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo		
Kaava lainvoimainen 6.4.2023		Kaavan voimaantulo 6.4.2023			
KAAVOITUS		Ruskatie 1 92140 Pattijoki	Postilokero 62 92101 Raahe	Puhelin (08) 439 3111	Faksi (08) 439 3161
www.raahe.fi/kaavoitus					