

**Viite: Pyydetty kaavallinen lausunto (LP-678-2023-00599)**

## Kaavallinen lausunto

Hakija (SUJ Homes Oy) hakee poikkeamislupaa voimassa olevasta asemakaavasta rakentaakseen talousrakennukset (pihavarasto) asuntojen yhteyteen Raahen Pyhtilänkankaalle, kiinteistötunnus 678-50-5049-1, osoitteessa Pyhtilänraitti 9. Tontin pinta-ala on 0,4697 ha. Hakemuksen mukainen rakentamisen määrä on yhteensä  $7 \times 11,5 \text{ kem}^2 = 80,5 \text{ kem}^2$ .

### Hankkeen kuvaus:

Hakijan selostus rakennushankkeesta tai toimenpiteestä:

*"Pyhtilänraitti 9 tontille on valmistunut kohde. F asunnon ostaja haluaisi rakentaa takapihalle n. 10 m<sup>2</sup> pihavaraston. Tehdään pulpettikattoinen pihavarasto, jossa on samat värit ja tyylit kuin tontin muissa rakennuksissa. Varasto rakennetaan tuulettuvalla alapohjalla. Samalle haetaan muille asukkaille varaukset piharakennuksen tekemiseen."*

Hakijan ilmoittamat poikkeamiset säännöksistä perusteluineen:

*"Koska pihavarasto(t) eivät sijaitse kaavan mukaisella rakennusalueella, sen rakentaminen tulkitaan poikkeavan kaavasta. Pihavarasto on hyvä ratkaisu suojaamaan viereiselle tontille näkyvyyttä ja lisäksi ne rajoittuvat lähelle kaupungin puistoaluetta eikä toisen asukkaan tonttia. Kaavan mukainen pihavarastojen sijoittaminen rakennusalueelle talojen väliin ei ole paloteknisesti eikä visuaalisesti hyvä ratkaisu."*

### 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, asuinpientalojen korttelialue. Rakennusoikeus on kaavan mukaan 1200, at120. Autopaikkoja on toteutettava 1 ap/100 kem<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku on II. Ra-

kennusala ja auton säilytyspaikan rakennusala on osoitettu pistekatkovii-  
valla. Tontin keskelle sijoittuu leikkialue, joka on istutettava. Pyhtilänrait-  
tia vasten on osoitettu tontille istutettava puurivi.

Alueelle on laadittu Pyhtilänkankaan rakentamista ohjaavat rakennustapa-  
ohjeet, KELA hyv. 23.2.2021. Rakennustapaohjeilla ei ole oikeusvaikutuk-  
sia.

#### **Voimassa olevat kiellot:**

Alueella ei ole voimassa olevia rakennus- tai toimenpidekieltoja.

#### **Kaavallinen lausunto**

Haettu poikkeaminen kohdistuu voimassa olevan kaavanmukaisen tontin  
rakennusalan rajaan, hakijan osoitettaessa aiemmin rakentuneen uudis-  
rakennuskohteen piharakennukset enimmäkseen kaavassa osoitetun ra-  
kennusalan rajan ulkopuolelle.

Asemakaavanmukainen kokonaisrakennusoikeus (1200, at120) ei ylity.  
Asuinrakennusten kerrosala on asemapiirroksen mukaan yhteensä 733,5  
kem2, autokatoksen/varaston 126,8 kem2 ja piharakennusten 7x11,5  
kem2 = 80,5 kem2, yhteensä 940,8 kem2.

Rakennushanke muodostaa pääpiirteittäin asemakaavalla osoitetun ko-  
konaisuuden poikkeamalla rakennusalan rajoista. Piharakennukset rajaa-  
vat pihapiiriä rajoittuen puistoalueeseen. Piharakennukset noudattavat  
hakemuksen mukaan muun rakentamisen tyyliä. Asemapiirroksen mu-  
kaan rakennusten paloluokka on P3. Osastointi on merkitty piirroksessa  
asuinrakennusten kohdalle EI 30 vesikatteeseen asti.

Hakemus täyttää MRL 171 §:n mukaisen poikkeamisluvan myöntämisen  
edellytykset.

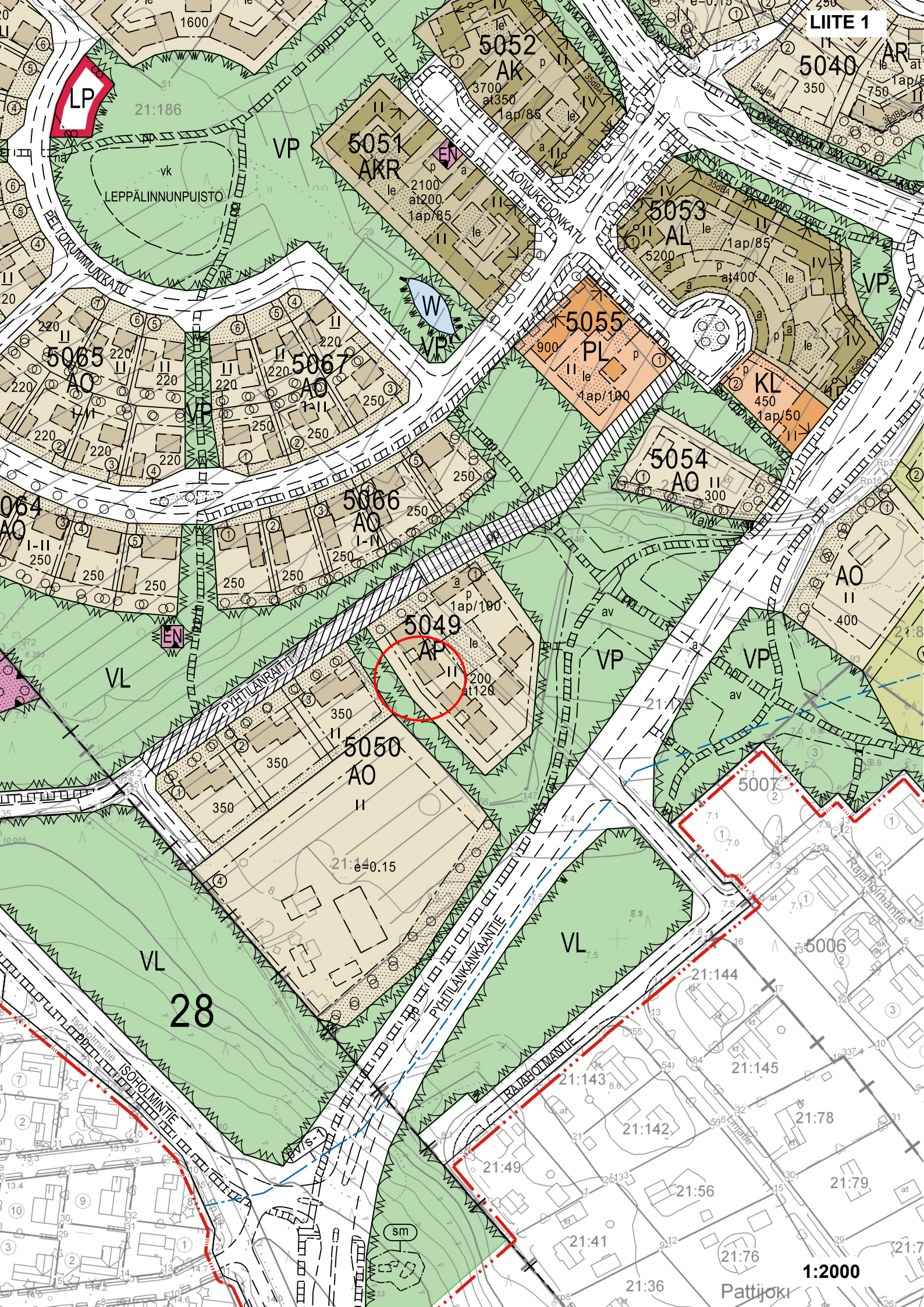
RAAHEN KAUPUNKI,  
Kaavoitus

Kaavasuunnittelija  
Mathias Holmén

#### Liitteet












































- Liite 1: ote asemakaavasta merkintöineen (Akm 219: Pyhtilänkankaan  
asemakaava)
- Liite 2: rakennuspaikan sijainti
- Liite 3: hakijan asemapiirros











## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIJAKO

	Asuinkerrostalojen korttelialue.
	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
	Asuinpienalojen 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.
<b>50</b>	Kaupunginosan numero.
<b>PAT</b>	Kaupunginosan nimi.
<b>5067</b>	Korttelin numero.
<b>PYHTILÄNKKA</b>	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
<b>220</b>	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
<b>e =0.15</b>	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
<b>II</b>	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
<b>a</b>	Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Autotallin ja talousrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Auton säilytyspaikan rakennusala.
	Rakennusalalla 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.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
<b>1 ap/85</b>	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
	Suojeltava alueen osa. Alueella olevien rakennusten ja piha-alueiden kultuurihistorialliset arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Rakennusten julkisivukorjauksia tehtäessä tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Pihajalkeiden 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 meluste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänenerityvyyden 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 rakenneratkaisuja, jotka suojaavat pohjavesiä varastoinnin, liikenteen tai muun alueella suoritettavan toiminnan aiheuttamilta päästöiltä.

Korttelialueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä liikaavia 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 haettaessa.

### 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				Mittakaava	
<b>PYHTILÄNKANKAAN ASEMAKAAVA</b>				<b>1:2000</b>	
				Päiväys 12.2.2013	
Kaavan numero	Arkistot.	CAD-tunnus	Suunnittelija	Piirtäjä	
<b>AKM 219</b>		ACAD 2011 / Fiksu	Kaavoitusarkkitehti Esko Puijola	Eila Tikkala	
Tekninen lautakunta		Kaupunginhallitus	Kaupunginvaltuusto	Allekirjoitus	
23.10.2012, 21.2.2013		18.3.2013, 20.5.2013	24.6.2013 § 80	Kaavoituspääliikittäjä Kaija Seppänen	
KAAVOITUS		Ruskatie 1 92140 Pattijoki	Postilokero 82 92101 Raahе	Puhelin (08) 439 3111	Faksi (08) 439 3161
www.raahе.fi/kaavoitus					



Rakennuspaikan sijainti





RAAHE 678-50-5049-1	
TONTIN PINTA-ALA RAKENNUSOIKEUS	4697 m <sup>2</sup> 1200+120 m <sup>2</sup>
LAAJUUSTIEDOT: ASUINRAKENNUS A-B HUONEISTOALA KERROSALA 250mm KERROSALA TILAVUUS	184 m <sup>2</sup> 204 m <sup>2</sup> 211 m <sup>2</sup> 730 m <sup>3</sup>
ASUINRAKENNUS C-D HUONEISTOALA KERROSALA 250mm KERROSALA TILAVUUS	155,3 m <sup>2</sup> 177,5 m <sup>2</sup> 183 m <sup>2</sup> 650 m <sup>3</sup>
ASUINRAKENNUS E-F HUONEISTOALA KERROSALA 250mm KERROSALA TILAVUUS	191 m <sup>2</sup> 210,5 m <sup>2</sup> 216,5 m <sup>2</sup> 740 m <sup>3</sup>
ASUINRAKENNUS G HUONEISTOALA KERROSALA 250mm KERROSALA TILAVUUS	99,5 m <sup>2</sup> 118,5 m <sup>2</sup> 123,0 m <sup>2</sup> 430 m <sup>3</sup>

YHTEENSÄ ASUINRAKENNUKSET	
HUONEISTOALA	629,8 m <sup>2</sup>
KERROSALA 250mm	710,5 m <sup>2</sup>
KERROSALA	733,5 m <sup>2</sup>
TILAVUUS	2550 m <sup>3</sup>

AUTOKATOS/VARASTOT	
KERROSALA	126,8m <sup>2</sup> +7x11,5 m <sup>2</sup>
TILAVUUS	315 m <sup>3</sup>

KERROSALA YHTEENSÄ 250mm	837,3m <sup>2</sup>
KERROSALA YHTEENSÄ	940,8m <sup>2</sup>
RAKENNUSOIKEUTTA JÄÄ	482,7m <sup>2</sup>

RAKENNUSTEN PALOLUOKKA P3

**AP** ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE

→ PINTAVESIEN OHJAUSSUUNTA

KOROT N2000  
RAKENNUSTEN SOKKELIKOROT NÄKYVÄT PIIRUSTUKSESSA  
TONTIN JA RAKENNUKSEN NURKKAPITEIDEN KOROT  
NÄKYVÄT PIIRUSTUKSESSA

C	F-asuntoon lisätty pihavarasto. Muille talousrakennusvaraus.	U.M 27.10.2023
Tunnus	Muutos	Päiväys
B	AB-talon porrastusta pienennetty, B-asuntoa siirretty 2114 mm autokatosta kohti. Pihasaunaa siirretty, parkkipaikkaa kasvatettu, G-talon kerrosalat päivitetty, P.P.	17.6.2022
A	Rakennusten välisiä mittoja tarkennettu. A.K.	31.5.2022



Kaupunginosa / Kyla	Korttel / Tila	Tontti / Rno	Viranomaisen merkintä
678-50-5049-1			
Rakennusmerkki	UUDISRAKENNUS	Pääpiirustus	Julkaisun numero
Rakennuksen numero / Rakennusten numerot / Rakennustunnus / Rakennustunnukset			
Rakennuskohde	SUJ HOMES OY	Pyhtilänraitti 9 92130 Raahе	Piirustuksen sisältö Asemapiirros mittakaava 1:200
Suunnittelijan yhteyshenkilö: nimi, osoite ja puhelinnumero	Suunnittelija	Työnumero	Piirustuksen tunnus
Aleksi Kotajarvi, RI-opiskelija Kristian Hyvärä, RI (AMK)	ARK	1	C
Vastuullinen suunnittelija: nimi, tutkinto, allekirjoitus ja päiväys	Suunnitteluala	Tiedosto	
31.5.2022	ARK		