

# Poikkeamislupa / Lehmirannankatu 7 / Omakotitalo, talousrakennus ja pihasauna

Rakennetun ympäristön lautakunta 09.10.2024 § 142

699/10.03.00/2024

Valmistelija Rakennustarkastaja Mikko Annala

hakija	████████████████████
kaupunki	Raahe
kiinteistötunnus	678-19-77-42
osoite	Lehmirannankatu 7

Poikkeamislupaa haetaan omakotitalon, autosuojarakennuksen ja pihasaunan rakentamiselle.

Poikkeamislupaa haetaan MRL 58§:stä MRL 171 §:n perusteella. Raahen kaupungissa ratkaiseva viranomainen on Rakennetun ympäristön lautakunta.

## **Kaavatilanne:**

Alueella on voimassa asemakaava, Lehmiranta asemakaavan muutos Ak 33. Asemakaava on sisäasiainministeriön 13.8.1963 vahvistama.

## **Hakijoiden ilmoittamat perustelut ja erityiset syyt:**

*Haetaan poikkeamista asemakaavaan, kyseessä uudisrakentaminen vanhan puretun asuinrakennuksen tilalle. Lisäksi autosuoja&varastorakennus sekä varaus pihasaunalle asemapiirroksen mukaisesti.*

*Autosuoja sekä pihasaunarakennus sijoittuvat kaavassa olevan rakennusalueen rajan ulkopuolelle. Myös useammalla naapuritontilla on piharakennuksia, jotka sijaitsevat asemakaavan mukaisen rakennusalueen rajan ulkopuolella. Kyseessä on vanha asemakaava vuodelta 1963.*

## **Naapureiden kuuleminen ja viranomaislausunnot**

Naapureiden kuuleminen on hoidettu luvanhakijoiden toimesta. Naapureilla ei ollut huomauttamista rakennushankkeeseen.

Hakemukselle pyydettiin Raahen kaupungin kaavoitusosaston lausunto. Lausunto on liitteenä kokonaisuudessaan.

**Rakennusvalvonnan esitys:**

Luvanhakijat hakevat poikkeamislupaa saadakseen rakentaa uuden omakotitalon, autosuojarakennuksen ja pihasaunan, osoitteeseen Lehmirannankatu 7, 92100 Raahe. Kiinteistöllä on aiemmin sijainnut vanha asuinkelvoton asuinrakennus, joka on luvanhakijoiden toimesta purettu vuonna 2023.

Alueella on voimassa asemakaava, Lehmiranta asemakaavan muutos Ak 33. Rakennuspaikalle kohdistuu asemakaavamerkintä AO 1: *Omakotirakennusten korttelialue. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa 1-kerroksisen omakotirakennuksen, jonka rakennusala on rakennettava vähintään 5/8 . Rakennuksessa saa olla enintään kaksi erillistä asuinhuoneistoa ja sen ullakotilaan saadaan sisustaa asuinhuoneita 2/3 ullakon pinta- alasta. Rakennus saa olla enintään 5-metrin korkuinen mitattuna maanpinnan keskikorkeudesta julkisivupinnan ylärajaan.*

Haettu rakentaminen poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta seuraavasti.

Suunniteltu uusi asuinrakennus ylittää asemakaavassa esitetyn rakennusalan, jolle rakennuspaikalle sallittu asunto on sijoitettava. Ylitystä on eniten rakennuksen etelä kulmassa, jossa sallittu rakennusala ylitetään noin kaksi metriä.

Autosuojarakennus, pihasauna ja autopaikat on sijoitettu asemapiirroksen perusteella sellaiseen osaan tonttia, jossa ei ole rakennusoikeutta eikä sinne asemakaavan perusteella saa johtaa ajoneuvoliikennettä tai järjestää paikoituspaikkoja. Tontin osalle kohdistuu kaavamerkintä i: *Istutettava korttelin osa. Omakotirakennusten korttelialueella ei tontin sisäosaan saa johtaa ajoneuvoliikennettä eikä järjestää paikoituspaikkoja .*

Luvanhakijat tuovat hakemuksessaan esille, että kyseessä on uudisrakentaminen vanhan puretun asuinrakennuksen tilalle. Lisäksi he perustelevat hakemustaan sillä, että alueella on voimassa vanha asemakaava vuodelta 1963 ja, että myös useammalla naapuritontilla on piharakennuksia, jotka sijaitsevat asemakaavan mukaisen rakennusalueen rajan ulkopuolella.

Asemapiirroksen perusteella uusi asuinrakennus on sijoitettu lähes täsmälleen samalle kohtaa, missä tontilta aiemmin purettu vanha asuinrakennuskin on sijainnut. Hakemuksella liitteenä olevien suunnitelmien perusteella rakennus on sijoitettu luontevasti ympäristöön eikä asemakaavassa esitettyä rakennusalueenrajaa ylitetä merkittävästi.

Vuonna 1963 hyväksytyssä asemakaavassa ei ole määrätty rakennuksen julkisivussa käytettäviä materiaaleja tai niiden väriä eikä alueelle ole laadittu erillistä rakennustapaohjetta. Rakennusvalvonnan tulkinnan mukaan suunniteltu uusi asuinrakennus sopeutuu massoitteeltaan, muodoltaan, väritykseltään ja kattokulmaltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja muuhun ympäristöön.

Autosuojarakennuksen sekä pihasaunan sijainti on esitetty asemapiirroksessa siten, että ne sijoittuvat tontin takaosaan, asemakaavassa esitetyle istutettavalle korttelin osalle. Istutettavalle korttelinosalle ei ole asemakaavassa esitetty rakennusoikeutta eikä sinne asemakaavamerkintöjen mukaan saa johtaa ajoneuvoliikennettä eikä järjestää paikoituspaikkoja. Talousrakennusten rakentamista ei ole vanhassa asemakaavassa huomioitu lainkaan.

Rakennusvalvonnalla on tiedossa useita muita talousrakennuksia samassa korttelissa, jotka myös sijoittuvat asemakaavassa esitetyle istutettavalle korttelin osalle. Ottaen huomioon vanhan asemakaavan ohjausvaikutus alueella ja luvanhakijoiden tasapuolisen kohtelun periaate, rakennusvalvonta ei näe estettä talousrakennusten sijoittamiseen istutettavalle korttelin osalle. Naapureilla ei ole myöskään ollut huomautettavaa rakennusten sijoitteluun.

Lehmirannan alueella on voimassa myös Raahe 2030, Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava (KV 11.4.2007 § 20), jossa kohde on merkitty merkinnällä AP: Pientalovaltainen asuntoalue.

Kaavamerkinnän perusteella alue tullaan myös jatkossa varaamaan pientalorakentamista varten. Rakennusvalvonta katsoo, että haettu rakentaminen tukee osayleiskaavan tavoitteiden toteutumista alueella.

Rakennusvalvonnan tulkinnan mukaan haetut poikkeamiset asemakaavasta eivät ole merkittäviä, ottaen huomioon mm. rakennuspaikan lähiympäristö. Rakennukset on sijoitettu luontevasti ympäristöön ja ne sopeutuvat julkisivumateriaaleiltaan ja väritykseltään olemassa olevan korttelin rakennuskantaan. Esitetyn kokoisilla rakennuksilla kiinteistön rakennusoikeus ei ylity ja istutettavaa piha- aluetta jää vielä riittävästi tontille.

Em. seikkojen johdosta rakennusvalvonta katsoo, että poikkeamislupaa voidaan puoltaa. Katsomme, että rakennushanke on Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista ja että haettu rakentaminen soveltuu ympäristöön eikä

- 1) aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Liitteet

asemapiirros  
julkisivut ja leikkauspiirros talo  
julkisivut edestä ja vasemmalta autosuoja  
julkisivut takaa ja oikealta autosuoja  
kaavallinen lausunto liitteineen

Esittelijä

Tekninen johtaja Vimpari Jarkko

Päätösesitys

Rakennetun ympäristön lautakunta päättää myöntää hakemuksen mukaisen poikkeamisluvan. Päätöksestä peritään maksu Rakennetun ympäristön lautakunnan §23 1.2.2023 mukaisesti.  
- myönteinen ratkaisu 500 euroa.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen. Määrätään julkipanopäiväksi 14.10.2024. Poikkeamislupapäätös on voimassa kahden vuoden ajan julkipanopäivästä lukien. Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on hakijan saatava rakennuslupa.

Päätös toimitetaan hakijalle ja tiedoksi seuraaville tahoille: ilmoitustaulu, kaavoitus, rakennus- ja ympäristövalvonta, Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus sekä niille, jotka ovat tehneet muistutuksen asiassa sekä niille, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet.

Päätökseen voi hakea muutosta Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelta valittamalla. Valitusosoitus on liitteenä.

Päätös

Hyväksyi esityksen.