

Poikkeamislupa/Raahen seurakunta/Leirikeskusrakennus 1100 k-m2

Rakennetun ympäristön lautakunta 12.02.2025 § 19

34/10.03.00/2025

Valmistelija

Rakennustarkastaja Veikko Laurila

hakija	Raahen Seurakunta
kaupunki	Raaha
kiinteistötunnus	678-411-6-74
pinta-ala	6649 m2
osoite	Kultalantie 125

Poikkeamista haetaan MRL 43 §:n määräyksistä MRL 171 §:n nojalla. Raahen kaupungissa ratkaiseva viranomainen on Rakennetun ympäristön lautakunta.

Kaavatilanne:

Alueella on voimassa Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaava (KV hyv. 29.4.2019 § 28, lainvoimainen 6.4.2023).

Hakijan ilmoittamat perustelut ja erityiset syyt:

"Suunnitellaan ja rakennetaan uusi leirikeskus rakennus Kultalan rantaan, jossa tällä hetkellä on olemassa oleva leirikeskus ja pieniä talousrakennuksia. Uuden leirikeskuksen rakennusala on noin 1100 m2. Olemassa olevan leirikeskuksen rakennusala on noin 881 m2. Alueella on myös talousrakennuksia, joiden koko on noin 142m2. Tästä vanhan saunarakennuksen osuus on 95m2. Leirikeskus on todettu kuntotutkimuksien perusteella huonokuntoiseksi. Korjaaminen vaatisi vanhan rakennuksen perustuksien täydellisen korjaamisen. Tämä tarkoittaisi rakennuksen purkamista. Vanha leirikeskus ja talousrakennukset puretaan uuden rakentamisen jälkeen. Alueelle rakennetaan peli ja leikkialueita purkutöiden jälkeen.

Uudelta rakennuspaikalta poistetaan n. 15 kpl mäntyjä ja n. 10 kpl lehtipuita. Lisäksi alueella on pajukkoa, jotka on siivottava rakennuspaikalta.

Alueen rakennusala kasvaa noin 100m2 uusien rakennuksien myötä.

Alueella on voimassa oleva osayleiskaava, jossa on leirikeskus alue merkitty R merkinnällä. Alueella on ollut leirikeskustoimintaan vuodesta 1979 lähtien. Vanhaa leirikeskusta ja muita rakennuksia on kunnostettu ja laajennettu vuosien aikana leirikeskustoimintaan sopivaksi. Alue

kokonaisuudessaan on Raahen Seurakunnan omistuksessa. Nyt vanhat tilat ovat tulleet käyttöikänsä päähän.

Alueen poikki kulkee tulvaraja + 2,6m. Rakennettava uusi leirikeskus tullaan rakentamaan tulvarajan yläpuolelle. Rakennus tehdään tuulettuvalla alapohjarakenteella. Lattiakorko on n. 3,15m. Tonttialaa korotetaan täyttömaalla mittaustulosten perusteella. Leirikeskuksen pelastustiet ohjataan Kultalantien etelähaaran kautta, jossa tie kulkee tulvarajan yläpuolella.

Nykyinen leirikeskusrakennus on merenrannasta noin 400m päässä. Purettava saunarakennus on noin 250m merenrannasta.

Uuden leirikeskuksen rakentamisessa huomioidaan alueen puusto ja luontoarvot. Leirikeskus suunnitellaan ja rakennetaan alueen maisemaan sopivaksi”.

Naapureiden kuuleminen ja lausuntöpyynnöt:

Naapureita on kuultu rakennusvalvonnan toimesta. Naapurit ovat antaneet suostumuksen haetulle rakentamiselle eikä heillä ole huomautettavaa hankkeesta.

Kuulemisen yhteydessä rakennusvalvonta on pyytänyt lausuntoa Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta ja Raahen kaavoitukselta. Lausunnot kokonaisuudessaan liitteenä.

Rakennusvalvonnan esitys:

Hakija hakee poikkeamislupaa Raahen kaupungissa sijaitsevalle kiinteistölle 678-411-6-74 osoitteeseen Kultalantie 125 saadakseen rakentaa 1100 k-m² suuruisen leirikeskusrakennuksen.

Haettu rakennuspaikka on osayleiskaavassa merkinnällä R eli loma- ja matkailualue.

Ympäristöministeriön laatimassa yleiskaavamerkinnät ja määräykset oppaassa on kerrottu esim. seuraavaa kaava merkinnästä R: ”Merkinnällä osoitetaan loma-asutukselle, lomakylille, yhteisöjen loma-alueille, hotelleille, telttailuun ja leirintään, ryhmäpuutarhoille ja palstaviljelmille sekä muille lomailua ja matkailua palveleville toiminnoille varattavat alueet, jotka sisältävät myös alueen toiminnoille tarpeelliset liikenneväylät ja -alueet sekä yhdyskuntateknisen huollon alueet. Merkintää voi käyttää silloin kun ei voida tai ei ole tarpeellista esittää alueen tarkempaa luonnetta”.

Nyt haettavalle uudelle leirikeskusrakennukselle ei ole kaavassa osoitettu rakennuspaikkaa. Uudella leirikeskusrakennuksella tulnaisiin korvaamaan

olemassa oleva elinkaarenpäähänsä tullut 881 k-m² leirikeskusrakennus poikkeamisluvan kautta.

Hakija on perusteluissa ilmoittanut, että nyt haettavalla rakennuspaikalla on ollut leirikeskus toimintaa vuodesta 1979 alkaen. Rakennusvalvontaa katsoo puoltavana seikkana, että rakennuspaikan ja sen ympäristön toiminta ei tule tule muuttumaan uuden leirikeskusrakennuksen seurauksena vaan alueen käyttö pysyy siinä tarkoituksessa, jossa sen on ollut noin 40 vuotta.

Yleiskaavamääräyksissä on annettu rakentamisen määrä seuraavasti:
"Kaava-alueella rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, mutta kuitenkin AO- ja AM-alueilla alle 500 kem² ja RA-alueilla alle 300 kem²".

Haettavan rakennuspaikan pinta-ala 6649 m², jolloin rakennusoikeudeksi tulee 665 k-m². Rakennusoikeus tulisi ylittymään 435 k-m².

Raahen seurankunta omistaa nyt haettavan rakennuspaikan vieressä merenpuolella olevan kiinteistön 678-411-6-62, jonka pinta-ala on 27700 m², josta noin 20000 m² on kaava merkinnällä R eli loma- ja matkailualueita.

Asemapiiroksen ja osayleiskaava tarkastelun perusteella leirikeskusrakennus tulisi sijoittumaan kokonaan kaavassa osoitetun merenrannikon tulva-alttiin alueen rajan (+2,60 m, N2000) alapuolelle. Kartta tarkastelun perusteella uudesta leirikeskuksesta merenrantaa olisi matkaan noin 400 metriä.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus on lausunnossaan todennut seuraavaa:
"Rakennus tulee sijoittaa siten, että se ei sijaitse 1/250a tulvavaara-alueella. Vaihtoehtoisesti maaperää voidaan korottaa tulvakorkeuden yläpuolelle. Huomioitava on myös, että alin rakentamiskorkeus ei ole sama kuin lattian korkeus. Alin rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeutta, jonka alapuolelle ei saa sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenneosia. Lattian korkeus on siis selvästi alinta rakentamiskorkeutta ylempänä".

Em. seikkojen johdosta rakennusvalvonta katsoo, että poikkeamislupaa voidaan puoltaa ehdollisena. 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.

Rakennusvalvonnan esittämä poikkeamisen ehto:

- Raahen kaavoituksen lausunnossaan esittämät poikkeamisluvan myöntämisen ehdot tulee huomioida rakennuslupa vaiheessa.

Liitteet: virallinen kartta-aineisto, asemapiirros, julkisivupiirros, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen lausunto ja Raahen kaavoituksen lausunto liitteineen.

Esittelijä

Tekninen johtaja Vimpari Jarkko

Päätösesitys

Rakennetun ympäristön lautakunta päättää myöntää hakemuksen mukaisen poikkeamisluvan seuraavalla ehdolla:
Raahen kaavoituksen lausunnossaan esittämät poikkeamisluvan myöntämisen ehdot tulee huomioida rakennuslupa vaiheessa.

Päätöksestä peritään maksu Rakennetun ympäristön lautakunnan § 23 1.2.2023 mukaisesti.

- myönteinen ratkaisu 500 euroa.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen. Määrätään julkipanopäiväksi 17.02.2025. 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.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Aimo Karppinen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi.