

Poikkeamislupa/vapaa-ajan asunto 120 k-m2 rakentaminen/Kylmäniemenlahti 10

Rakennetun ympäristön lautakunta 21.05.2025

229/10.03.00/2025

Valmistelija

Rakennustarkastaja Veikko Laurila

hakija	Kari Nissilä
kaupunki	Raahe
kiinteistötunnus	678-402-1-50
vuokrapalstan pinta-ala	1616 m2
osoite	Kylmäniemenlahti 10

Poikkeamista haetaan Rakentamislain 50 §:n ja Alueidenkäyttölain 72 §:n määräyksistä Rakentamislain 57 §:n nojalla. Raahen kaupungissa ratkaiseva viranomainen on Rakennetun ympäristön lautakunta.

Kaavatilanne:

Raahen pohjoiset mannerrannat osayleiskaava (Kaupungin valtuusto hyväksynyt 25.06.2003 §59)

Hakijan ilmoittamat perustelut ja erityiset syyt:

Haetaan poikkeamislupaa rakentaa 120 k-m2 vapaa-ajan asunto (kaavan määrittämästä 100 k-m2 poiketen). Kaavan sallimaa rakentamisen kokonaisneliömäärää 120 k-m2 ei ylitetä, vaan poikkeaminen koskettaa vapaa-ajan asunnolle määritettyjä neliöitä. Vapaa-ajan asunnon rakennusoikeus ylittyy 20 k-m2. Kaava sallii vapaa-ajan asunnon kerrosalaksi 100 m2, jos sauna sijoitetaan samaan rakennukseen kuin vapaa-ajan asunto. Nyt haettavassa vapaa-ajan asunnossa on sauna samassa.

Poikkeamisella ei ole vaikutusta rakennuslaajuuteen tontilla. Rakennuksessa on haettu muutenkin korkeaa huonekorkeutta, joten parvella ja näillä neliöillä ei ole vaikutusta julkisivuun, maisemaan, näkymään tai sijoitteluun tontilla. Muutoksella ei vaikutusta kaavoitukselle, muulle rakentamiselle tai alueiden järjestämiselle. Ei haittaa tai vaikutusta ympäristöön.

Hakijan perheen henkilömäärä on suuri, joten tämä toivotaan henkilökohtaisena syynä otettavan huomioon.

Alueella ja samalla kaavamerkinnällä on aiemmin myönnetty vastaavia poikkeuslupia muissa kohteissa, joten toivomme, että tämä hakemus voidaan käsitellä samanlaisten periaatteiden mukaisesti”.

Naapureiden kuuleminen ja lausuntöpyynnöt:

Naapurit ovat antaneet suostumuksen haetulle rakentamiselle eikä heillä ole huomautettavaa hankkeesta.

Kuulemisen yhteydessä rakennusvalvonta on pyytänyt lausuntoa Raahen kaavoitukselta. Lausunto kokonaisuudessaan liitteenä.

Rakennusvalvonnan esitys:

Hakija hakee poikkeamislupaa 2-kerroksisen vapaa-ajan asunnon 120 k-m² rakentamiseen Raahen kaupungissa sijaitsevalle Raahen kaupungin lahjoitusmaa-nimiselle tilalle RN:o 1:50 osoitteeseen Kylmäniemenlahti 10, 92100 Raahen. Lupaa haetaan kiinteistöstä RN:o 1:50 vuokratulle määräalalle Kylmäniemi, alue numero 7 ja vuokrapalsta numero 31. Vuokrapalstan pinta-ala on 1616 m².

Haettu rakennuspaikka sijoittuu Raahen pohjoisen mannerrantojen osayleiskaava-alueella kaava merkinnällä loma-asunto alue (RA).

RA-merkkinnästä on kaavassa todettu seuraavaa: *Loma-asuntoalue muodostuu Raahen kaupungin vuokraamista loma-asuntotonteista. Alue on tarkoitettu loma-asuntoja ja niitä palvelevia sauna- ja talousrakennuksia varten.*

Loma-asunnon ja saunarakennuksen vesivahingoille alttiiden rakennusosien korkeusasema tulee olla korkeustason N60 + 2.10 yläpuolella. Talousrakennusten korkeusasema tulee olla korkeustason N60 + 1.40 yläpuolella.

Ennen loma-asuntoalueiden viemärointiä tulee jätevedet käsitellä lainsäädännön edellyttämällä tavalla vähintään 30 metrin etäisyydellä keskivesirajasta. WC-tiloihin tulee rakentaa kuivakäymälä, joka voidaan muuttaa vesikäymäläksi, kun alue liitetään viemäriverkkoon.

Loma-asuntotonteille RA-4 ja RA-5 voidaan rakentaa vesikäymälä. Tällöin WC-jätevedet tulee johtaa umpisäiliöihin ja liittää viemäriverkkoon välittömästi, kun se rakennetaan alueelle.

Maankäyttö- ja rakennuslain MRL 72§:n mukaisesti tätä osayleiskaavaa voidaan käyttää perusteena myönnettäessä loma-asuntoalueille rakennuslupia. Kaupunki voi myöntää rakennusluvan loma-asuntoalueille,

mikäli lupahakemuksen kohde on tämän osayleiskaavan mukainen”.

Haettu paikka sijoittuu kaavassa tarkennetulla RA-1 merkinnällä olevalla alueelle. RA-1 merkinnän mukaan: *”Loma-asuntotonteille saa rakentaa loma-asunnon ja kaksi muuta rakennusta. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 k-m², josta loma-asunnon osuus enintään 80 k-m². Jos sauna sijoitetaan samaan rakennukseen kuin loma-asunto, niin loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 100 k-m²”.*

Nyt haettava poikkeaminen koskee vapaa-ajan asunnon sallitun rakennusoikeuden ylittämistä. Kaavassa vapaa-ajan asunnon sallituksi rakennusoikeudeksi on määritetty 80 k-m² ja jos siihen sijoitetaan sauna, kerrosala voi olla enintään 100 k-m².

Hakija hakee poikkeamislupaa niin, että saunalla varustetun vapaa-ajan asunnon sallittu rakennusoikeus ylittyy 20 k-m². Kaavan mukainen sallittu kokonaisrakennusoikeus 120 k-m² ei ylity.

Sauna yhdistyy vapaa-ajan asuntoon katetulla terassilla, jossa on avattava terassilasitus.

Hakijan ilmoituksen mukaan vapaa-ajan asunto tullaan liittämään kunnalliseen viemäriverkkoon.

Asemapiirroksessa on myös esitetty autokatosrakennus, josta ei muodostu kerrosalaa.

Kaavassa sallittu rakennusten määrä ei ylity.

Raahan kaavoitus on lausunnossaan todennut esim. seuraavaa: *”Hanke ei vaikeuta yleiskaavan toteutumista ja on sovitettu riittävällä tasolla ympäristöönsä.*

Poikkeamislupa voidaan myöntää seuraavalla ehdolla: Rakennuksen tulee sijaita vähintään korkeudessa 2,6m N2000). Rakennuspaikkaa on mahdollista nostaa maatäytöin maksimissaan 30cm. Maanpinnan nostaminen ja pengertäminen ei saa aiheuttaa haittaa naapurikiinteistöille ja syntyvät hulevedet pitää pystyä hallitsemaan palstan alueella”. Lausunto kokonaisuudessaan liitteenä.

Em. seikkojen johdosta rakennusvalvonta katsoo, että poikkeamislupaa voidaan puoltaa ehdollisena. Katsomme, että rakennushanke on Rakentamislain 57 §: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:

- Rakennuksen tulee sijaita vähintään korkeudessa 2,6m (N2000). Rakennuspaikkaa on mahdollista nostaa maatäytöin maksimissaan 30cm. Maanpinnan nostaminen ja pengertäminen ei saa aiheuttaa haittaa naapurikiinteistöille ja syntyvät hulevedet pitää pystyä hallitsemaan palstan alueella.

Liitteet Virallinen kartta-aineisto, asemapiirustus, julkisvut ja kaavallinen lausunto liitteineen

Esittelijä Tekninen johtaja Vimpari Jarkko

Päätösesitys Myönnetään hakemuksen mukainen poikkeamislupa seuraavalla ehdolla: Rakennuksen tulee sijaita vähintään korkeudessa 2,6m (N2000). Rakennuspaikkaa on mahdollista nostaa maatäytöin maksimissaan 30cm. Maanpinnan nostaminen ja pengertäminen ei saa aiheuttaa haittaa naapurikiinteistöille ja syntyvät hulevedet pitää pystyä hallitsemaan palstan alueella.

Päätöksestä peritään maksu Rakennetun ympäristön lautakunnan §166 13.11.2024 mukaisesti.
- poikkeamispäätöksen maksu 550 euroa.

Päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella 26.5.2025. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisupäivästä. Hakijan on hyödynnettävä poikkeamislupa kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta. Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on hakijan saatava rakentamislupa.

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