

Poikkeamislupa/Saaristokatu 16a/Saunarakennus 10 k-m2

Rakennetun ympäristön lautakunta 18.02.2026 § 16

129/10.03.00/2026

Valmistelija

Rakennustarkastaja Laurila Veikko

hakija	Mäkinen Matti
kaupunki	Raahe
kiinteistötunnus	678-1-3-31
pinta-ala	713 m2
osoite	Saaristokatu 16a

Poikkeamista haetaan Aluidenkäyttölain 53 §:n ja 58 §:n määräyksistä Rakentamislain 57 §:n nojalla. Raahen kaupungissa ratkaiseva viranomainen on Rakennetun ympäristön lautakunta.

Kaavatilanne:

Asemakaava; Alueella on voimassa Vanha kaupunki ensimmäinen osa: Kirkonmäki ympäristöineen, asemakaavan muutos (Akm-90) (hyv. 3.5.1984). Alueella on käynnissä vanhan kaupungin asemakaavamuutos.

Hakijan ilmoittamat perustelut ja erityiset syyt:

"Alueella on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten. Molemmat tontit ovat samalla omistajalla ja muodostavat vanhastaan yhteisen piha-alueen.

Olemme muuttaneet Saaristokatu 16b vuonna 2021. Viereisellä tontilla Saaristokatu 16a oli purkukuntoinen päärakennus ja kaksi purkukuntoista piharakennusta. Ostin tontin (Saaristokatu 16a) elokuussa 2021 ja sen jälkeen haimme poikkeamaa niiden purkamiseen jonka sitten saimme. Päärakennuksen tilalle piti rakentaa aita määräysten mukaan ja komea aita siitä tulikin, ainakin ohikulkijoiden mielestä. Pihassa olevalle aitalle oli myös purkulupa, mutta päätin pelastaa ja kunnostaa sen.

Koko piha-alue oli rehottavaa kasvillisuutta täynnä, siistimme sen, mutta kovaa työtä ja kärsivällisyyttä se vaati. Tähän kaikkeen on palanut melkoisesti rahaa, mutta halusimme sen tehdä, että osaltamme vaalisimme Wanhan Raahen idyllistä ympäristöä.

Tuossa vaiheessa jo meillä oli ajatuksena/toiveena pihasauna, mutta emme tuolloin tienneet, että se vaatisi päärakennuksen.

Ostin myös aikanaan vanhan hirsikehikon, josta tämä nykyinen pihasauna on väsätty. Kaikki on mielestämme tyyliään Wanhahan Raaheen sopivaa.

Olemme saaneet paljon kiitosta naapureilta, kaupunkilaisilta ja turisteilta ja avoimissa pihatapahtumissa esiteltykin pihamiljöötä ja aittaa.

Olemme tehneet ison työn tontin ja siinä olevien rakennusten saamiseksi tähän nykyiseen kuntoon. Tervetuloa katsomaan/tutustumaan siihen ennen päätöksen tekoa. Toivoisimme päätöksen tekoon ymmärrystä”.

Naapureiden kuuleminen ja lausuntöpyynnöt:

Naapurit on kuultu hakijan toimesta eikä heillä ole huomautettavaa hankkeesta.

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

Rakennusvalvonnan esitys

Hakija hakee poikkeamislupaa rakennetulle saunarakennukselle osoitteeseen Saaristokatu 16a, 92100 Raahen. Saunarakennus on kooltaan 10 k-m².

Haetulla paikalla on voimassa Vanhan kaupungin ensimmäinen osa: Kirkonmäki ympäristöineen, asemakaavan muutos Akm-90, hyväksytty 3.5.1984.

Haettu paikka on voimassa olevassa asemakaavassa kaava merkinnällä AP-1 eli asuinpienalojen korttelialue, jolle voidaan sijoittaa liike-, myymälä- ja verstastiloja. Tontille sallitusta kokonaiskerrosalasta saa enintään 1/3 käyttää liike- ja työhuonetarkoituksiin. Tonteille saa sijoittaa vain sellaisia toimintoja, jotka eivät melun, hajun, liikenteen tms. takia häiritse asumista.

Rakennusoikeutta kaavassa on osoitettu 500 k-m², joka on jaettu kiinteistöjen 678-1-3-31 ja 678-1-3-32 kesken. Rakennusoikeutta on osoitettu kiinteistöjen katujenrajalle 150 k-m² ja kiinteistöjen perälle 140 k-m². Voimassa olevassa kaavassa kiinteistö on yhtä. Ajan saatossa kiinteistöstä on muodostettu kaksi kiinteistöä. Hakija omistaa molemmat em. kiinteistöt.

Asemapiirroksen mukaan saunarakennus on rakennettu kiinteistön takareunaan. Asemapiirroksen teksteissä lukee, että sauna on kantoveden varassa ja pesuvedet johdetaan saunakaivoon. Saunakaivon sijoitus on esitetty asemapiirroksessa. Pohjapiirroksen mukaan saunarakennus koostuu saunasta ja saunatuvasta. Saunarakennus on puulämmitteinen.

Hakijalle on myönnetty poikkeamislupa vuonna 2021 asuinrakennuksen sekä kahden talousrakennusten purkamiseen ja aidan rakentamiseen kiinteistölle 678-1-3-31. Hakija on hakenut myös poikkeamisluvan mukaiset purku- ja aidan rakentamisen luvat vuonna 2022.

Hakija on purkanut asuinrakennuksen ja toisen talousrakennuksen. Toisen talousrakennuksen aidan hakija on kunnostanut. Hakija on myös rakentanut Saaristokadun varteen aidan.

Poikkeaminen koskee Vanhan kaupungin alueelle asetettua rakennuskieltoa sekä kaavassa osoitettua kiinteistön pääkäyttötarkoitusta.

Alueella on voimassa ehdollinen rakennuskielto vuoden 2026 loppuun asti Kaupungin hallituksen päätöksen 2.12.2024 § 315 mukaisesti. Päätöksen mukaan ehdollisella rakennuskiellolla tulee kieltää purkaminen ja muu rakentaminen paitsi olemassa olevan rakennuksen säilymiselle välttämätön vähäinen kunnostaminen ja korjausrakentaminen sekä olemassa olevan rakennuksen ylläpitämiseksi välttämättömät huoltotoimet ja korjausrakentaminen. Erityisestä syystä hyväksyttävin maankäytöllisin perustein voidaan lupa rakentamiselle tai toimenpiteelle hyväksyä poikkeamismenettelynä ehdollisen rakennuskiellon estämättä.

Rakennusvalvonta katsoo, että saunarakennuksen rakentamiselle ei ole poikkeamishakemuksessa esitetty erityistä maankäytöllistä syytä.

Rakennusvalvonta katsoo, että voimassa olevassa asemakaavassa sekä asemakaavehdotuksessa osoitettu kaavamerkinnän pääkäyttötarkoituksen mukainen käyttö ei toteudu pelkällä saunarakennuksella eli asuinrakennuspaikka.

Rakentamislain 57 § poikkeamislupa mukaan:

"Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella. Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1)aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;*
- 2)vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;*
- 3)vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;*

4)johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Tuulivoimalan rakentamista asemakaavassa teollisuus- tai satama-alueeksi osoitetulle jo rakennetulle alueelle ei pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota 2 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen voidaan katsoa olevan erityinen syy, jos käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyyttä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä 1 momentissa tarkoitettusta luvasta”.

Raahen kaavoitus antamassaan luosunnossaan ei puolla poikkeamisluvan myöntämistä.

Em. seikkojen johdosta rakennusvalvonta katsoo, että haettu poikkeaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja kaavan toteuttamiselle.

Poikkeamisen yhteydessä tulisi arvioida myös sitä, voiko yksittäistapauksellinen poikkeaminen johtaa muihin vastaaviin hakemuksiin sekä vaikutuksiin, joihin myös vastaavien tapausten ratkaiseminen yhdenmukaisin perustein voi johtaa.

Liitteet virallinen kartta-aineisto, asemapiirros, pohja- ja julkisivupiirros ja kaavallinen lausunto liitteineen.

Esittelijä Tekninen johtaja Vimpari Jarkko

Päätösesitys Rakennetun ympäristön lautakunta päättää olla myöntämättä hakemuksen mukaista poikkeamislupaa.

Päätöksestä peritään maksu Rakennetun ympäristön lautakunnan §166 13.11.2024 mukaisesti.

- poikkeamispäätöksen maksu 550 euroa.

Päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella 23.2.2026.

Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä

kuulutuksen julkaisupäivästä.

Päätös toimitetaan hakijalle ja tiedoksi seuraaville tahoille: ilmoitustaulu, kaavoitus, rakennus- ja ympäristövalvonta, Lupa- ja valvontavirasto 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

Keskustelun kuluessa Pyry Suonsivu ehdotti, että poikkeamislupa myönnetään. Matti Rusko ja Birgitta Huhtamäki kannattivat esitystä. Puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän päätösesityksestä poikkeava kannatettu muutosesitys, joten lautakunnan tulee äänestää asiasta. Äänestys järjestettiin nimenhuutoäänestyksenä. Ne, jotka kannattivat pohjaesitystä, äänestivät JAA. Jotka kannattivat poikkeamisluvan myöntämistä, äänestivät EI. JAA äänet (6): Jaakola Elina, Laurila Kari, Mattila Timo, Niemelä Sari, Ojala Niilo ja Turunen Merja. EI äänet (5): Huhtamäki Birgitta, Kellola Sari, Ouramo Heikki, Rusko Matti ja Suonsivu Pyry. Äänin 6-5 pohjaesitys tuli lautakunnan päätökseksi.

Rakennetun ympäristön lautakunta päätti olla myöntämättä hakemuksen mukaista poikkeamislupaa.

Päätöksestä peritään maksu Rakennetun ympäristön lautakunnan §166 13.11.2024 mukaisesti.

- poikkeamispäätöksen maksu 550 euroa.

Päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella 23.2.2026.

Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneeksi seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisupäivästä.

Päätös toimitetaan hakijalle ja tiedoksi seuraaville tahoille: ilmoitustaulu, kaavoitus, rakennus- ja ympäristövalvonta, Lupa- ja valvontavirasto 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.

Pyry Suonsivu jätti eriävän mielipiteen.