

Poikkeamislupa/Vapaa-ajan asunto 86 k-m² ja saunarakennus 32 k-m²/ SLK Holding Oy

Rakennetun ympäristön lautakunta 17.6.2026

364/10.03.00/2026

Valmistelija	Rakennustarkastaja Laurila Veikko
hakija	SLK Holding Oy
kaupunki	Raahe
kiinteistötunnus	678-402-1-50 (vuokrattu määräala)
pinta-ala	1231 m ²
osoite	Ruottalonlahti 30 (vuokrapalsta nro: 27)

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

Kaavatilanne:

Raahe 2030 keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava (KV hyv. 11.4.2007).

Hakijan ilmoittamat perustelut ja erityiset syyt:

"Puretaan tontilla olevat rakennukset ja rakennetaan uusi vapaa-ajan rakennus 86k^m2 sekä erillinen saunarakennus 32k^m2.

Alueella oikeusvaikutteinen osayleiskaava RA-merkinnällä. RA-merkinnän mukaan ranta-alueella olevan rakennuspaikan rakennusoikeus 150 kerrosneliömetriä, josta loma-asunnon pinta-ala saa olla enintään 80 kerrosneliömetriä. Rakennettavan loma-asunnon kerrosala on 86m² joka ylittää loma-asunnon sallitun rakennusoikeuden 6m²:llä. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus ei kuitenkaan ylity, rakennuspaikan kerrosala yhteensä saunarakennuksen kanssa on 118m².

Alueella huonokuntoinen loma-asunto. Rakentaminen on korvaavaa rakentamista olemassa olevalle rakennuspaikalle".

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

SLK Holding Oy hakee poikkeamislupaa vapaa-ajan asunnon 86 k-m² ja saunarakennuksen 34 k-m² rakentamiseen osoitteeseen Ruottalonlahti 30.

Haettu paikka sijoittuu Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan reuna-alueelle. Paikka rajautuu pohjois-itäsuunnassa Ruottalonlahden asemakaavaan ja eteläsuunnassa Kylmäniemen 2. asuntoalueen asemakaavaan sekä länsipuoleltaan Raahen pohjoisten mannerrantojen osayleiskaavaan.

Haettu hanke sijoittuu osayleiskaavassa loma-asuntoalueeksi (RA) osoitetulle alueelle. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 k-m², josta loma-asunnon osuus enintään 80 k-m². Yleiskaavamääräysten mukaan uudisrakentamisen tulee mittasuhteiltaan, muodoltaan, tyyliltään, materiaaleiltaan ja väreiltään sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan ja muuhun ympäristöön. Vesistöjen vaikutuspiiriin rakennettaessa on selvitettävä tulvavahingoille alttiiden rakennusosien alin rakentamiskorkeus.

Haetun paikan etäpuolelle on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu Ruottalonlahtitie/katu, jolla huolto- ja tontille ajo on sallittu (pp/t/h). Asemapiirroksen mukaan tontin kulkuyhteys tulee tapahtumaan tätä yhteyttä pitkin.

Uusi vapaa-ajan asunto tulee korvaavana rakentamisena olemassa olevan vanhan vapaa-ajan asunnon tilalle.

Poikkeaminen koskee rakentamista ranta-alueelle ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena (Alueidenkäyttölaki 72 §). Lisäksi poikkeaminen koskee vapaa-ajan asunnolle osoitetusta rakennusoikeudesta 6 k-m².

Rakennuspaikan suurin sallittu kokonaiskerrosala ei tule ylittymään.

Hakija on ilmoittanut poikkeamishakemuksella, että rakennukset tullaan liittämään kunnalliseen viemäriverkkoon.

Vuonna 2017 Raahen kaupunginhallitus on myöntänyt viereiselle tontille poikkeamisluvan vapaa-ajan asunnolle ja talousrakennukselle.

Raahen kaavoitus lausunnossaan puoltaa poikkeamisluvan myöntämistä.

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 esittämät poikkeamisen ehdot:

- Uudisrakennukset tulee perustaa siten, että kosteudelle alttiiden rakennusosien alin rakentamiskorkeus tulee olla vähintään +2,6m (N2000).
- Rakennusten rakentamisessa tulee huomioida pengerryksen 30 cm rajoite.

Liitteet: Virallinen kartta-aineisto, asemapiirustus, julkisivut vapaa-ajan asunto, julkisivut saunarakennus ja kaavallinen lausunto liitteineen

Esittelijä

Tekninen johtaja Vimpari Jarkko

Päätösesitys

Myönnetään hakemuksen mukaisen poikkeamislupa seuraavin ehdoin:

- Uudisrakennukset tulee perustaa siten, että kosteudelle alttiiden rakennusosien alin rakentamiskorkeus tulee olla vähintään +2,6m (N2000).
- Rakennusten rakentamisessa tulee huomioida pengerryksen 30 cm rajoite. Päätöksestä peritään maksu Rakennetun ympäristön lautakunnan §171, 12.11.2025 mukaisesti.

- Poikkeamispäätöksen maksu 550 €.

Päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella 18.6.2026.

Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisupäivästä. Hakijan on hyödynnettävä poikkeamislupa kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta.

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.

Tämä asiakohta tarkastetaan kokouksessa.

Päätös