

## Poikkeamislupa / Hakotauri / Vapaa-ajan asunto

Rakennetun ympäristön lautakunta 17.6.2026

373/10.03.00/2026

Valmistelija Johtava rakennustarkastaja Juha Arola

Hakija	Heli ja Risto Havia
Kiinteistötunnus	678-402-1-50/
Osoite	Hakotauri 9
Kaupunki	Raahе

Poikkeamista haetaan uuden vapaa-ajan asunnonrakentamiseen 105,6 k-m<sup>2</sup>. Poikkeamislupahakemus käsitellään rakentamislain mukaisen poikkeamislupana.

Poikkeamista haetaan RakL 50 §:stä RakL 57 §:n perusteella. Raahen kaupungissa ratkaiseva viranomainen on Rakennetun ympäristön lautakunta.

### **Kaavatilanne:**

Alueella on voimassa Raahen pohjoiset mannerrannat osayleiskaava (Kv. hyv. 25.06.2003 § 59).

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

*”Haetaan poikkeamislupaa rakentaa 105,6 k-m<sup>2</sup> suuruinen loma-asunto.*

*Rakennus on suunniteltu harjakattoisena ja puinen ulkovuori on sovitettu rantamaisemaan. Raahen vesi toteuttaa tällähetkellä Hakotauriin vesi- ja jätevesiverkkoa, johon uusi loma-asunto liitetään.*

*Osoitteessa Hakotauri 9 on tällä hetkellä 1960-luvulla rakennettu vanha loma-asunto, joka ei vastaa enää tämän päivän loma-asunto tarpeisiin. Vanhasta kesämökistä on tehty kuntokartoitus, jossa on todettu mikrobivaurioita. Vanha kesämökki puretaan korvataan uudella nykyaikaisella loma-asunnolla.*

*Nykyisen kesämökin sokkelikorkeus on +2,50 (N2000) ja maanpinta on +2,30 (N2000). Loma-asunto paikalle on tulvaturvallinen tieyhteys. Uusi*

*loma-asunto perustetaan jonkin verran ylemmäs betoniperustuksilla sokkelikorkeus +2.60 (N2000).*

Rakennusoikeus laskelma:

<i>uusi loma-asunto</i>	<i>105,6 k-m<sup>2</sup></i>
<i>sauna</i>	<i>24 k-m<sup>2</sup> (huonokuntoinen)</i>
<i>talousrakennus</i>	<i>-12 k-m<sup>2</sup> (puretaan loppukatselmukseen mennessä)</i>
<i>talousrakennus</i>	<i>-4 k-m<sup>2</sup> (puretaan loppukatselmukseen mennessä)</i>
<i>purettava kesämökki</i>	<i>-69 k-m<sup>2</sup></i>

---

*yhteensä: 130,6 k-m<sup>2</sup>*

*Olemme ostaneet arvokkaan kesämökki paikan 2023. Tarkoitus on käyttää paikkaa loma-asumiseen ja laatutasoa halutaan nostaa. Rakennukset ovat heikko kuntoisia ja haisevia.”*

**Naapureiden kuuleminen ja viranomaislausunnot:**

Hakija on kuullut naapurit. Hakemukseen on pyydetty kaupungin kaavoituksen lausunto, joka on kokonaisuudessaan liitteenä.

**Rakennusvalvonnan esitys:**

Poikkeamislupaa haetaan 1-kerroksisen vapaa-ajan asunnon 105,6 k-m<sup>2</sup> rakentamiseen osoitteeseen **Hakotauri 9**. Vanha loma-asunto puretaan ja korvataan uudella nykyaikaisella vapaa-ajan asunnolla. Lisäksi vuokrapalstalle jää vanha kunnostettava saunarakennus 24 k-m<sup>2</sup>. Vuokrapalstan pinta-ala on 1 361 m<sup>2</sup>.

Haettu rakennuspaikka sijoittuu Raahen pohjoisen mannerrantojen osa yleiskaava alueella kaava merkinnällä loma-asunto alue RA-1. Loma-asuntoalue muodostuu Raahen kaupungin vuokraamista loma-asuntotonteista. Alue on tarkoitettu loma-asuntoja ja niitä palvelevia sauna- ja talousrakennuksia varten.

RA-1 merkinnän mukaan loma-asuntotonteille saa rakentaa loma-asunnon ja kaksi muuta rakennusta. Rakennusten yhteen laskettu kerrosala saa olla enintään 120 k-m<sup>2</sup>, josta loma-asunnon osuus enintään 80 k-m<sup>2</sup>. Jos sauna sijoitetaan samaan rakennukseen kuin loma-asunto, niin loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 100 k-m<sup>2</sup>.

Nyt haettava oleva poikkeaminen ylittää rakennusoikeuden 9,6 k-m<sup>2</sup>. Vuokrapalstalta purettaisiin muut rakennukset, mutta vanha saunarakennus halutaan säilyttää. Poikkeamislupaa haetaan rakennusoikeuden ylitykseen 8 % eli ylitys olisi 9,6 k-m<sup>2</sup>. Alueelle toteutuneet hankkeet ovat kokonaisrakennusoikeuden osalta suuruudeltaan olleet 120 k-m<sup>2</sup> suuruisia. Lisäksi nämä ovat sisältäneet autokatokset, jotka eivät vie rakennusoikeutta kerrosalaneliömetreissä.

Hakijoiden ilmoituksen mukaan rakennus tulee liittymään kunnalliseen viemäriverkkoon. Rakennuspaikalla ei ole luonnon- eikä rakennussuojelukohteita. Rakennuspaikalle ei ole osoitettu virkistystarpeita. Alueelle ei kohdistu voimakasta rakentamispainetta eikä sinne ole suunnitteilla asemakaavoitusta.

Kaavoitus toteaa lausunnossaan: *”Suunnitelmaa on päivitetty kaavoituksen ja rakennusvalvonnan ohjeistuksen mukaan. Suunnitelmaa on supistettu siten, että rakennus sopeutuu paremmin Hakotaurin muuhun pienipiirteiseen rakennuskantaan. Kaavan asettama 120 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeus ylittyy 8% eli 10 k-m<sup>2</sup>, sillä tontin kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu noin 130 k-m<sup>2</sup>.”*

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

Liitteet

Virallinen kartta-aineisto, asemapiirustus, julkisivupiirustus ja kaavoituksen lausunto.

Esittelijä

Tekninen johtaja Vimpari Jarkko

Päätösesitys

Myönnetään hakemuksen mukainen poikkeamislupa. Päätöksestä peritään maksu Rakennetun ympäristön lautakunnan §171, 12.11.2025 mukaisesti.  
- Poikkeamispäätöksen maksu 550 €.

Päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella 18.06.2026.

Tiedoksisääntö 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 asiakohda tarkastetaan kokouksessa.

Päätös