

Viite: Pyydetty kaavallinen lausunto (LP-678-2022-00162)

Kaavallinen lausunto

Rakennuslupaa haetaan puurakenteiselle asuinpientalolle, talousrakennukselle, autosuojalle sekä puuliiterille osoitteessa Kastellintie 322 (678-415-5-61). Tila on rakentamaton.

Hankkeen kuvaus:

Hakijan selostus rakennushankkeesta tai toimenpiteestä:

Rakennetaan

- Asuinrakennus 1-kerroksinen 160 k-m²
- Talousrakennus 40 k-m²
- Autosuoja 100 k-m²
- Puuliiteri 50 k-m²
- Oma jätevesijärjestelmä ja maasuodattamo

Yhteenlaskettu kerrosalamäärä on 350 k-m². Kiinteistön 678-415-5-61 pinta-ala on 4,932 ha.

Kaavalliset perustiedot

Yleiskaava:

Alueella on voimassa Jokelankylän osayleiskaava (liite 3), hyväksytty Pat-tijoen kunnanvaltuustossa 14.12.2000. Yleiskaavan perusteella ei voida myöntää rakennuslupaa, vaan lupa-asia ratkaistaan MRL 16 §:n ja 137 §:n nojalla.

Osayleiskaavassa rakennuslupahakemuksen kohde on osoitettu merkinnällä AP, *Pientalovaltainen asuntoalue*. Alue varataan asuinrakentamiseksi. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 3000 m² ja sille saa rakentaa yksiasuntoisen asuinrakennuksen, talousrakennuksia sekä enintään 100 k-m² pienyritystoimintaa palvelevia rakennuksia.

Osayleiskaavassa lupahakemuksen kohteena olevalle kiinteistölle on osoitettu uuden asuinrakennuksen rakennuspaikka.

Osayleiskaavamääräysten mukaan tulee kaava-alueelle rakennettaessa noudattaa osayleiskaavaan liittyviä rakentamistapaohjeita.

Jätevedet on puhdistettava ja käsiteltävä siten, ettei niistä aiheudu haittaa ympäristölle tai naapureille. Jätevedet voidaan imeyttää, mikäli maaperä on siihen sopivaa. Jätevesien imeytyskenttä on sijoitettava mahdollisimman etäälle Pattijoesta, Huopakinojasta ja Jängenojasta. Jätevesiä ei saa imeyttää pohjavesialueella. Uusien ja uudistettavien jätevesijärjestelmien toteutuksessa tulee noudattaa kaavaselostuksessa annettuja ohjeita.

Asemakaava:

Alueella ei ole asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa.

Voimassa olevat kiellot:

Alueella ei ole voimassa olevia rakennus- tai toimenpidekieltoja.

Alueiden järjestämisen tilanne:

Alueella ei ole viemärijohtoa. Hakijan asemapiirroksessa on esitetty erillinen jätevesijärjestelmä.

Kaavallinen lausunto

Rakentaminen sijoittuu metsämaalle noin 50 m:n etäisyydelle pellon reunasta. Rakennukset muodostavat tiiviin ryhmän.

Lupahakemuksen mukaan hankkeen kokonaiskerrosala on 350 k-m². 1-kerroksisen asuinrakennuksen kerrosala on 160 k-m² ja talousrakennusten yhteenlaskettu kerrosala 190 k-m². Etäisyys lähimpiin naapureihin on noin 100 m ja Huopakinojaan noin 200 m.

Raahen kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan (14 §) rakennuspaikalle saa rakentaa asemakaava-alueen ulkopuolella yhden enintään kaksikerroksisen kellarillisen kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ja siihen liittyviä talousrakennuksia. Rakennuspaikan pinta-alasta (4,932 h) saa rakentamiseen käyttää enintään 10 %.

Haettu rakentaminen ei ylitä rakennusjärjestyksessä sallittua rakentamisen määrää.

Rakennuslupahakemuksen mukaisesta rakentamisesta asuinrakennus ja talousrakennus sijoittuvat kokonaisuudessaan osayleiskaavan AP-aluevarauksen sisälle. Puuliiteri on vähäisessä määrin ja autosuoja kokonaisuudessaan AP-aluevarauksen ulkopuolella.

Ottaen huomioon kiinteistön suuri koko (4,932 ha) ja osayleiskaavasta poikkeava rakennuspaikan ajoyhteys voidaan puuliiterin ja autosuojan sijoittelua pitää hyväksyttävänä.

Rakentamistapaohjeet

Suunniteltu rakentaminen poikkeaa Jokelankylän osayleiskaavan rakentamistapaohjeista. Osayleiskaavan mukaan tavoitteena on sovittaa uudisrakentaminen perinnerakentamiseen vanhaa maalaismaisemaa vaalien. Poikkeamia on mm. rakennusten sijoittelussa (pihapiirin muodostamisperiaatteet), kattomuodoissa ja ulkoväriyksessä.

Rakennukset (4) sijoittuvat kohtalaisen tiiviinä ryhmänä metsäiselle alueelle, jonne ei ole suoria näkymiä yleiseltä tieltä tai peltoaukeilta.

Rakennusryhmä ei muodosta rakennustapaohjeiden tavoittelemaa perinteistä maaseutumaista pihapiiriä oleskelu-, huolto- ja hyötypihoineen. Rakentamistapaohjeissa suositeltu lämpimän vaalea väri sopisi rakennuskohteeseen paremmin kuin valittu musta.

Rakennuspaikan suojaisuudesta johtuen osayleiskaavan rakentamistapaohjeista poikkeavan rakentamisen maisemalliset vaikutukset eivät kuitenkaan ole merkittäviä.

Hakijan asemapiirroksessa on esitetty erillinen jätevesijärjestelmä (SAKO-järjestelmä ja jätevesien maaperäkäsittely).

Kaavoitustilanne

Jokelankylän osayleiskaava laadittu vuonna 2000. Sen tavoitevuosi 2020 on ohitettu.

Osayleiskaavan uudistamis- ja tarkastamistarve on huomioitu Raahen kaavoitusohjelmassa vuodelle 2022. Tavoitteena on laatia Jokelankylälle oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joka ohjaa rakentamista kyläalueella ja Pattijoen ranta-alueella.

Kaavoitus katsoo, että rakennushanke on MRL:n 137 §:n mukainen ja rakentaminen:

- 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.
- 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Kaavoitus puoltaa rakennusluvan myöntämistä.

RAAHEN KAUPUNKI,
Kaavoitus

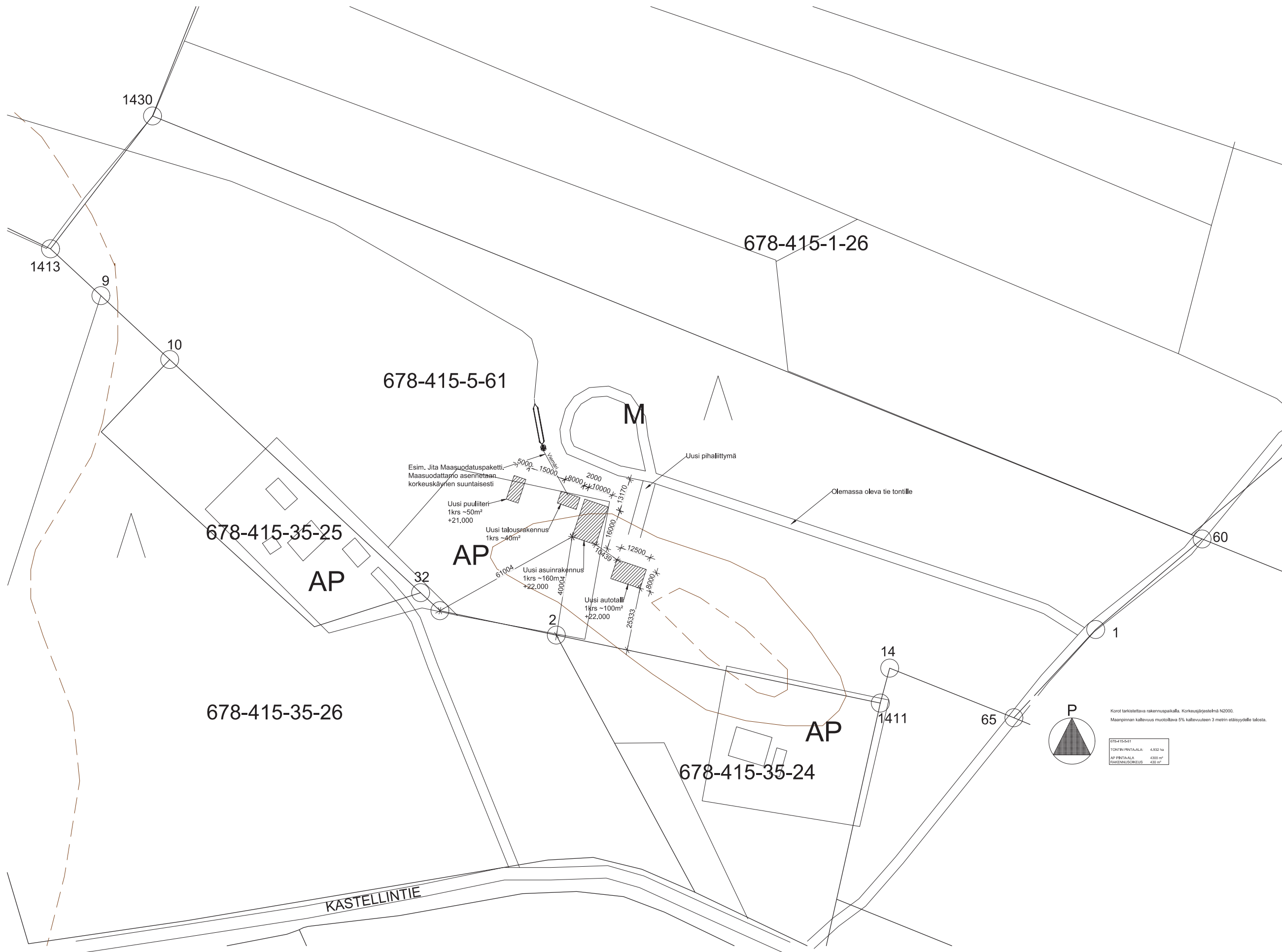
Kaavoitusarkkitehti
Mikko Törmänen

Liitteet

Liite 1: Asemapiirustus

Liite 2: Rakennuspaikan sijainti

Liite 3: Ote Jokelankylän osayleiskaavasta merkintöineen



P

Korot tarkistettava rakennuspaikalla. Korkeusjärjestelmä N2000.
Maanpinnan kaltevuus muutettava 5% kaltevuuseen 3 metrin etäisyydellä talosta.

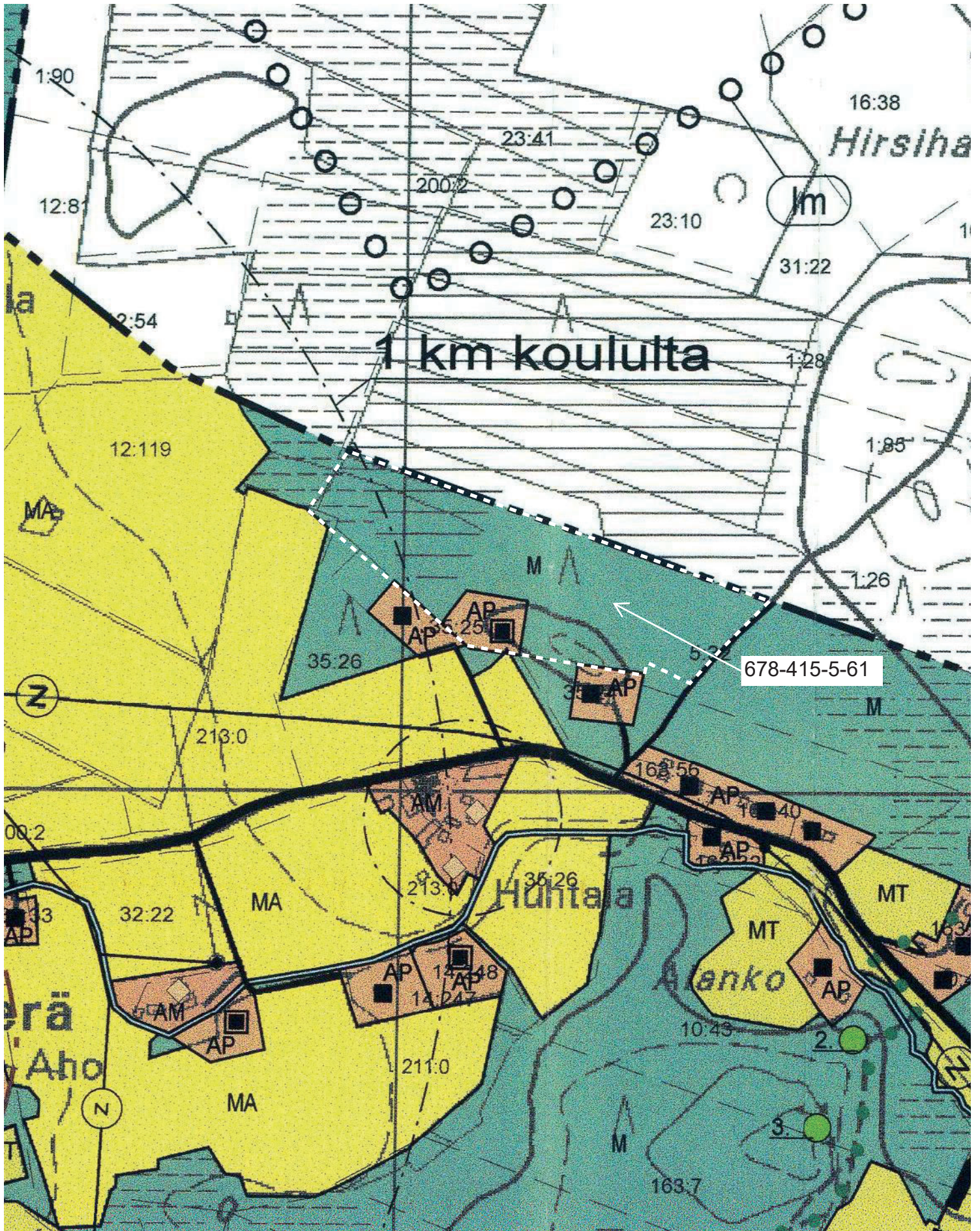
678-415-61	4,932 ha
TONTIN PINTALA	430 m ²
MAKUNNUSKORKEUS	430 m ²

10m

K.O.M. PORTTELTYLÄ	TONTIN NRO	RAKENNUSLUOKAN TUNNUS
PATILUOKA 678-415-61		
TOIKENNUS/ERIKSIE	PIRUSTEIDEN	JURKSA
UUDISRAKENNUS	PÄÄPIRUSTUS	
RAKENNUSKOHTEEN NIMI JA OSIO	PIRUSTUKSEN BEALTO	NETTOKAIVAT
	ASEMAPIRUSTUS	1:500
92140 PATILUOKA		
Swapa Oy p. 050 3727 100 Maurinkatu 2, 02120 Raahen suunnitola@swapa.fi www.swapa.fi	ROKALKA ARK 3968/2022 4.4.2022	TRJ No 1. YHTIÖN JOEL TIMLIN, INS.(AMK)

678-415-5-61







JOKELANKYLÄN OSAYLEISKAAVA 2020

MITTAKAAVA 1:5000



OULUSSA 5.12.2000

RIITTA YRJANHEIKKI
ARKKITEHTI, S.A.F.A. YKS 177

OUTI JÄRVINEN
ARK-YO

AIR-IX SUUNNITTELU
YMPÄRISTÖTAITO OY

PATTIJOEN KUNTA

Tämä osayleiskaavakartta selostuksineen on hyväksytty Pattijoen
kunnanvaltuustossa 14.12.2000 pykälässä 79.

	MAISEMALLISESTI ARVOKAS ALUE Peltoaukeat tulee säilyttää ilmeittään avoimina ja viljelykäytössä. Suositus: Alueen maseoutumainen rakennuskanta latoineen tulisi säilyttää ja pitää käytössä.
	KYLÄKUVALLISESTI ARVOKAS ALUE Rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sopeuttamiseen kyläkokonaisuuteen ja ympäristöön, vesihuollon järjestämiseen ja hyvien peltoaukeiden säilyttämiseen maatalouskäytössä.
	MUU POHJAVESIALUE Alueella saattaa rakentamista rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskiello (YSL 8§). Rakennusvalvontaviranomaisen on tarvittaessa pyydettävä toimenpiteistä alueellisen ympäristökeskuksen lausunto.
	RAUTATIEEN MELUALUE Uudisrakennukset, joissa pitkäaikaisesti työskentelee tai oleskelee ihmisiä, tulee suojata rautatieliikenteen aiheuttamalta melulta. Alueella sijaitsevia rakennuksia saa korjata uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla. Uusien asuinrakennusten rakentaminen alueella on kielletty.
	LENTOKENTÄN MELUALUE Uudisrakennukset, joissa pitkäaikaisesti työskentelee tai oleskelee ihmisiä, tulee suojata lentoliikenteen aiheuttamalta melulta. Alueella sijaitsevia rakennuksia saa korjata uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla. Uusien asuinrakennusten rakentaminen alueella on kielletty.
	LENTOKENTÄN ESTEVAPAA VYÖHYKE Alueella on rakennusten ja rakennelmien suurin sallittu korkeus 45 m. Sen lisäksi kiitoradan suuntaisilla estevepailta vyöhykkeillä ei saa rakentaa rakennuksia ja rakennelmia, joiden korkeus ylittää nousukulman 1/50 kiitoradan päästä mitattuna.
	JOEN RANTA-ALUE Alueella rakennusluupa voidaan myöntää yleiskaavassa osoitetulle rakennuspaikalle MRL:n 72 §:n 1. momentin mukaisesti.
	ELÄNSUOJAN SUOJA-ALUE Suojatäisyyden tulee olla vähintään 100 m. Alueella ei saa rakentaa maatilain talouskeskukseen kuulumattomia uusia asuinrakennuksia. Elänsuojan suojalueella sijaitsevia rakennuksia saa korjata uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla. Uusien asuinrakennusten rakentaminen alueella on kielletty.
	PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE Alue varataan asuinrakentamiselle. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 3 000 m ² ja sille saa rakentaa yksiasuntoisen asuinrakennuksen sekä talousrakennuksia.
	PIENTALOVALTAINEN ASUNTO- JA PIENYRITYSTOIMINNAN ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA Alue varataan asuinrakentamiselle sekä asumisen yhteyteen sopivalle pienyritystoiminnalle. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 3000 m ² ja sille saa rakentaa yksiasuntoisen asuinrakennuksen, talousrakennuksia sekä enintään 100 k-m ² pienyritystoimintaa palvelevia rakennuksia.
	ASUIN- JA KASVIARHARAKENNUSTEN ALUE Alue varataan asuinrakentamiselle sekä asumisen yhteydessä olevalle kasviarhatoiminnalle. Alueella saa rakentaa kaksi yksiasuntoista asuinrakennusta sekä asumista ja kasviarhatoimintaa palvelevia talousrakennuksia.
	MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE Alue varataan maa- ja metsätaloutta harjoittavien maatilojen asuin-, talous- ja tuotantorakennuksille.
	LÄHIPALVELUJEN ALUE Alue varataan kyläkaupalle tai kioskille ja siihen liittyville varastoille sekä yksityisille kokonumis- ja koulutuslaitteille. Alueella voidaan sijoittaa myös toiminnan kannalta tarpeellinen asunto.
	JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE Alue varataan koulua ja sen toimintaan liittyviä muita kunnan julkisia palveluja sisältäviä tiloja varten. Alueella voidaan sijoittaa myös toiminnan kannalta tarpeellinen asunto.
	TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE Alue varataan teollisuus- ja varastorakentamiselle.
	LÄHIVIRKISTYSALUE Alue varataan pääasiassa ulkoiluun ja virkistykseen. Alueella saa rakentaa pieniä, maisemaan sopeutuvia, ulkoilua ja virkistystä palvelevia laitteita ja rakennuksia.
	YHDYSKUNTAATEKNISEN HUOLLON ALUE Alueella saa sijoittaa yhdyskuntaateknisen huollon tarvitsemia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita.
	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE Alue varataan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön. Alueella saa rakentaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä talous- ja tuotantorakennuksia sekä liitännäiselinkeinoja tukevia rakennuksia ja laitteita. Alueella sallitaan asuinrakentaminen vähintään 10 000 m ² tontille, mikäli rakentaminen ei aiheuta MRL:n 16 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvetta.
	MAATALOUSALUE Alue varataan pääasiassa viljely- ja laidunkäyttöön. Alueella saa rakentaa vain pääkäyttötarkoitukseen liittyviä talous- ja tuotantorakennuksia sekä liitännäiselinkeinoja tukevia rakennuksia ja laitteita.
	MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE Alue on maisemallisesti merkittävä avoin peltoalue, joka varataan pääasiassa viljely- ja laidunkäyttöön. Alueella saa rakentaa vain käyttöä tarkoitukseen liittyviä talous- ja tuotantorakennuksia sekä liitännäiselinkeinoja tukevia rakennuksia ja laitteita. Vesistön rannalle on jätettävä vähintään 15 metriä leveä suojakaista. Suositus: Alue tulisi säilyttää avoimena, perinteen mukaisena niitty- ja peltoviljelyksenä tai maisemointina. Alue tulisi kunnostaa puskikoituvien pellontienareiden osalta ja palauttaa entisten viljelyalueiden osalta avoimeksi peltoaukeaksi.
	VESIALUE
	OLEMASSA OLEVA ASUINRAKENNUS
	UUDEN ASUINRAKENNUKSEN OHJEELLINEN SIAJINTI
	OLEMASSA OLEVA MAATILAN ASUINRAKENNUS

RAKENUSSUOJELUAILLA SUOJELTU MERKITÄVÄ KULTTUURI-
HISTORIALLINEN KOHDE

Rakennussuojelulla suojeltu kohde, jota ei saa purkaa. Sen lähiympäristö tulee säilyttää ja hoitaa niin, että kohteen ja ympäristön historiallinen, rakennustaiteellinen tai ympäristökuvallinen arvo säilyy.

1. Pramilan torppa, talousrakennukset ja pihapiiri

SEUDULLISESTI MERKITÄVÄ KULTTUURIHISTORIALLINEN KOHDE

Kohteen rakennuksia ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Kohteessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennusten tai niiden ympäristön historiallinen, rakennustaiteellinen tai ympäristökuvallinen arvo säilyy.

2. Jokelan vanha koulu
3. Peltolan talouskeskus.
4. Myllyjän päärakennus, hirsiaitat ja kivikellari

PAIKALLISESTI MERKITÄVÄ KULTTUURIHISTORIALLINEN KOHDE

Kohteessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennusten tai niiden ympäristön historiallinen, rakennustaiteellinen tai ympäristökuvallinen arvo säilyy.

5. Mattilan jyvääntä ja piha-aita
6. Eskolan päärakennus ja piha-aita
7. Kelolan päärakennus ja kiviaidat
8. Jokelan tilan aitta
9. Anttilan päärakennus

ERITYNEN LUONTOKOHDE

Kohde on arvokas luonnon monimuotoisuuden lisäajana tai se on erityisen kaunis yksityiskohta ympäristössä, ja se tulee säilyttää sellaisenaan.

1. Säilytettävä puu
2. Siirtolohkare
3. Muinainen ranta tai muu huomattava kivikko

KYLÄTIE

KYLÄNRAITTI

Keuyen liikenteen väylä rakennetaan tällä tieosuudella korotettuna leventyneenä tien pohjoisreunaan.

Tien linjaus on säilytettävä. Tien ympäristöä rakennettaessa ja kunnostettaessa on pyrittävä säilyttämään oleva rakenne ja näkyvät muuttumattomina.

VARAUS JOKELANTIEN UDELLE LINJAUKSELLE

OHJEELLINEN LIITYNTÄTIE

TIEN OSA, JOLLA ON ERITYISTÄ YMPÄRISTÖARVOA.

Tien linjaus on säilytettävä. Tien ympäristöä rakennettaessa ja kunnostettaessa on pyrittävä säilyttämään oleva rakenne ja näkyvät muuttumattomina.

OHJEELLINEN LIITYNTÄTIEVARAUS

LIKENNETUNNELI

RAUTATIE

OHJEELLINEN KEUYEN LIIKENTEEN REITTI

OHJEELLINEN ULKOILUREITTI

OHJEELLINEN MOOTTORIKELKKAUREITTI

SÄHKÖLINJA JA MUUNTAMO.

OHJUTUSTIEVARAUS

YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA

ALUEEN RAJA

OSAYLEISKAAVAMÄÄRÄYKSET:

1. ALUEELLA RAKENNETTAESSA TULEE NOUDATTAA TÄHÄN OSAYLEISKAAVAAN LIITTYVIÄ RAKENTAMISPAOHJEITA.
UUDISRAKENNUSTEN TULEE SOPIA RAKENNUSPAIKALLE, OLEMASSA OLEVAAN PIHAPIIRIN JA KYLÄKUVAN ULKONÄKÖNSÄ, SJOITUKSENSA JA RAKENNUSTAPANSU PUIOLESTA.
2. JÄTEVEDET ON PUHDISTETTAVA JA KÄSITELTÄVÄ SITEN, ETTEI NIISTÄ AIHEUDA HAITTAA YMPÄRISTÖLLE TAI NAAPUREILLE. JÄTEVEDET VOIDAAN IMEYTTÄÄ, MIKÄLI MAAPERÄ ON SIINEN SOPIVA. JÄTEVESIEN IMEYTYSKENTTÄ ON SJOITETTAVA MAHDOLLISIMMAN ETÄLLE PATTIJOESTA, HUOPAKINJASTA JA JÄNGENJOSTA.
JÄTEVESIÄ EI SAA IMEYTTÄÄ POHJAVESIALUEELLA.
UUSIEN JA UUDISTETTAVIEN JÄTEVEDEN PUHDISTUSJÄRJESTELMIEN TOTEUTUKSESSA TULEE NOUDATTAA KAAVAESELÖSTUKSESSÄ ANNETTUA OHJETIA.
3. PATTIJOKEEN JA SEN SIVUHAAROHIN RAJOITTVILLA RAKENNUSPAIKOILLA ON TULYVAHINGOLLE ALTTIIDEN RAKENNUSSOSEN OLTAVIA VÄHINTÄÄN 1 METRIN YLIMMÄN HAVAITUN VEDENKORKEUDEN YLÄPUOLELLA.