

Viite: Pyydetty kaavallinen lausunto (678-2022-00469)

Kaavallinen lausunto

Suunnittelutarveratkaisua haetaan asuinrakennuksen ja autotallin rakentamiseen osoitteessa Karintie 70 (678-415-25-58). Tila on rakentamaton.

Hankkeen kuvaus

Hakijan selostus rakennushankkeesta tai toimenpiteestä:

Rakennushanke

- Asuinrakennus 130 k-m²
- Talousrakennus 50 k-m²
- Kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä

Yhteenlaskettu kerrosalamäärä on 180 k-m². Kiinteistön (678-415-25-58) pinta-ala on 0,5159 ha.

”Tontti on puoleksi peltoa ja puoleksi metsärinnettä. Peltoalueelle on hyvä tehdä maalämpö, koska sitä suunnittelemme ensisijaiseksi lämmön lähteeksi. Tontti on rauhallisella alueella hieman syrjemässä, joka mahdollistaa monipuoliset harrastusmahdollisuudet”.

Kaavalliset perustiedot

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan 1. - 3. vaihemaakuntakaavat, joissa hakemuksen kohteena oleva kiinteistö sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A / A-1), jolla osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita. Kiinteistö sijoittuu A-1 alueelle. Merkintä A-1 tarkoittaa, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa huomioon maankohoamisrannikon erityispiirteet.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Pattijoen kirkonkylän osayleiskaava (liite 3), hyväksytty Pattijoen kunnanvaltuustossa 10.11.1993. Yleiskaavan perusteella ei voida myöntää rakennuslupaa, vaan lupa-asia ratkaistaan MRL 16 §:n ja 137 §:n nojalla.

Osayleiskaavassa rakennuslupahakemuksen kohde on osoitettu merkinnällä *A, Asuntoalue. Alue varataan asuinrakentamiselle*. Yleiskaavassa ei ole osoitettu alueelle (A) sijoittuvien asuntojen lukumäärää, rakennusoikeutta eikä rakennuspaikan vähimmäiskokoa.

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

Alueella voimassa olevan yleiskaavan kaavaselostuksen mukaan Karin alue, johon lupahakemuksen kiinteistö sijoittuu, on yksi Pattijoen kasvusuunnista. Karin alue muodostaa suurehkon asemakaavoittamattoman, pientalovaltaiseksi tarkoitetun asuntoaluereservin.

Aiottu rakennushanke sijoittuu yleiskaavan mukaiselle taajamatoimintojen asuntoalueelle (A), jonka rakentaminen ratkaistaan yleiskaavaa yksityiskohtaisemmalla kaavalla.

Kiinteistölle (678-415-25-58) suunniteltu rakentaminen sijoittuu metsän suojaan laajan peltoalueen reunavyöhykkeelle. Asuinrakennus on kiinteistön pohjoisrajan suuntaisesti ja talousrakennus Karintien suuntaisesti.

Naapurikiinteistöllä on asuinrakennuksen ja kahden talousrakennuksen muodostama rakennusryhmä, jonka rakennusten sijainnit, suunnat ja harjalinjat ovat vastaavat kuin lupahakemuskohteessa. Kokonaisuutena kahden kiinteistön asuin- ja talousrakennukset muodostavat sopusuhtaisen ja tiiviin rakennusryhmän.

Lupahakemuksen mukaan hankkeen kokonaiskerrosala on 180 k-m². Asuinrakennuksen kerrosala on 130 k-m² ja talousrakennuksen kerrosala 50 k-m². Raahen kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan (14 §) rakennuspaikalle saa rakentaa asemakaava-alueen ulkopuolella yhden enintään kaksikerroksisen kellarillisen kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ja

siihen liittyviä talousrakennuksia. Rakennuspaikan pinta-alasta saa rakentamiseen käyttää enintään 10 %. Haettu rakentaminen ei ylitä rakennusjärjestyksessä sallittua rakentamisen määrää.

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.

Katson, että haettu rakentaminen ei aiheuta MRL 16 §:n mukaista suunnittelutarvetta. Rakennuslupa voidaan myöntää MRL 137 §:n estämättä. Ehtona rakennusluvalle tulee olla, että sille on ympäristösihteerin puoltava lausunto rakennuspaikkakohtaisesta jätevesijärjestelmästä.

RAAHEN KAUPUNKI,
Kaavoitus


Kaavoitusarkkitehti
Mikko Törmänen

Liitteet

Liite 1: Ilmakuva

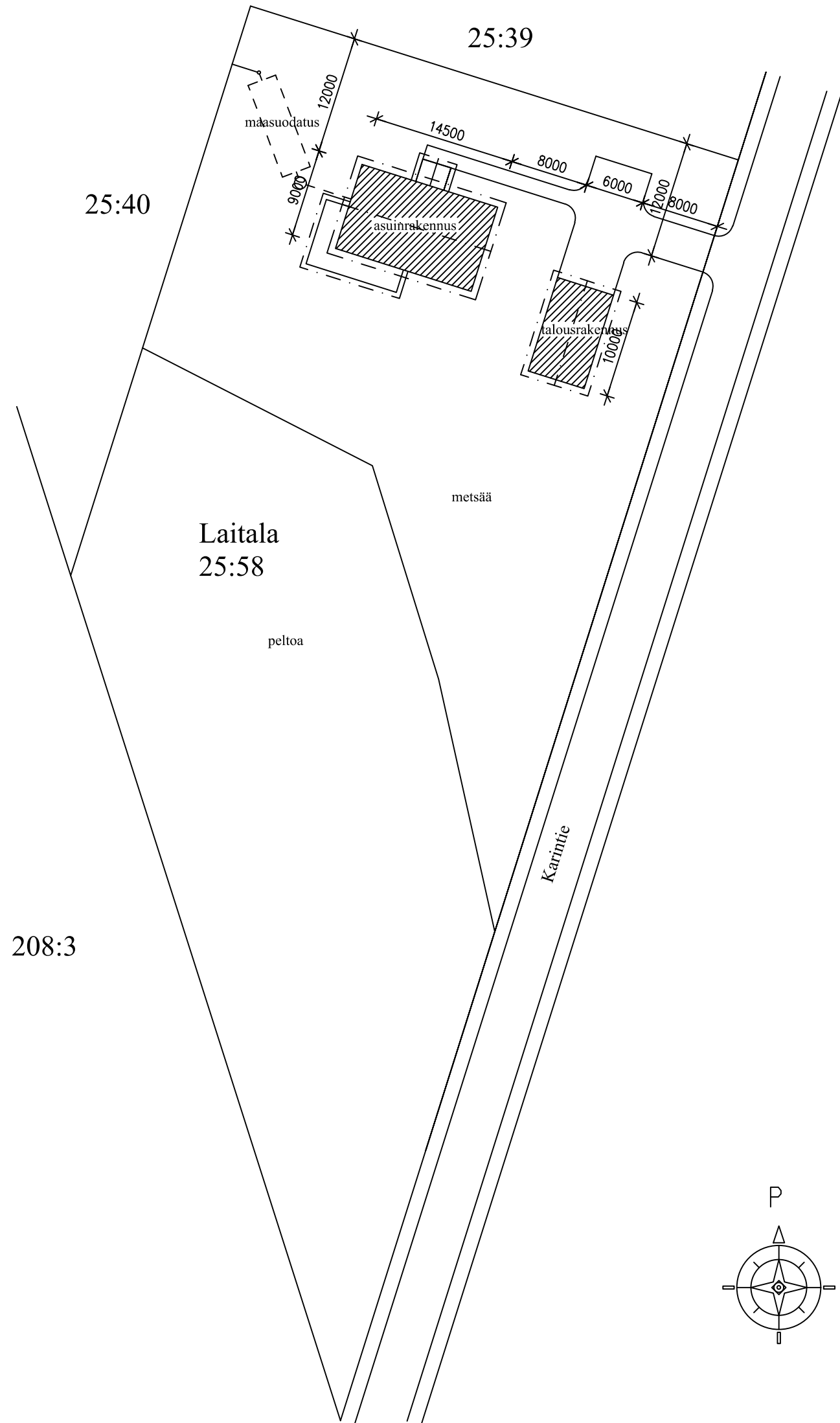
Liite 2: Asemapiirustus 3.9.2022

Liite 3: Ote Pattijoen kirkonkylän osayleiskaavasta merkintöineen



678-415-25-58

1:5 000



TONTIN PINTA-ALA 5159 m²

KERROSALALASKELMA
ASUINRAKENNUS 130 m²
TALOUSRAKENNUS 50 m²

A	16.9.2022	TÄYDENNETTY			S VE
K.OSA PATTIJOKI	KORTTELI/TILA LAITALA	TONTTI/RNo 25:58	RAKENNUSLUVAN TUNNUS		
RAKENNUSOIMENPIDE UUDISRAKENNUS		PIIRUSTUSLAJI PÄÄPIIRUSTUS		JUOKS.No	
RAKENNUSKOHTEEN NIMI JA OSOITE [REDACTED] KARINTIE 92140 PATTIJOKI		PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ ASEMAPIIRUSTUS		MITTAKAAVAT 1:500	
INSINÖÖRITOIMISTO S VEDENOJA OY TIILIMIILUNKUJA 11 92140 PATTIJOKI puh. 0400-289593 Email: simo@vedenojaoy.fi		Päiväys 2.9.2022 Hyv.	SUUN.ALA ARK	TYÖ No 2212	PIIR.No 322032 A
			PÄIVÄYS 3.9.2022	YHT.HENK. S VEDENOJA	PIIRTÄJÄ

MERKINTÖJEN SELITYKSET JA MÄÄRÄYKSET:

- A** Asuntoalue.
- A-1** Asuntoalue.
Alueita koskevassa suunnittelussa on varauduttava alueen kaavoitettuihin asuunkaavoihin sen jälkeen, kun A-merkinnällä varustetut alueet on rakennettu tai ehdotettu, jos A-merkinnällä olevia alueita ei saada käyttöön.
- A/2** Asuntoalue.
Rakennuskaavoitettavan alueen ulkopuolella oleva asuntoalue. Numero kirjaimen yhteydessä ilmoittaa alueella sijaittujen asuinrakennusten kokonaismäärän. Piste ilmoittaa nykyisen asuinrakennuksen ja rengastettu piste uuden asuinrakennuksen ohjeellisen sijainnin.
- Y** Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
- K** Palvelujen alue.
- K-1** Palvelujen alue.
Alue on varattava pääasiallisesti palvelujen tarjoamiseen, josta ei voida eriyttää keuhko- ja alueita.
- K-2** Palvelujen alue.
Palvelualueen tasalle alueelle voidaan osoittaa huoltosammutuslaitteita.
- T** Teollisuus- ja varastoalue.
- T-1** Teollisuus- ja varastoalue.
Alue on varattava pieniteollisuusalueeksi. Alueella voidaan sallia varastoympäristön rakentaminen.
- T-2** Teollisuus- ja varastoalue.
Alueita koskevassa suunnittelussa on varauduttava alueen kaavoitettuihin teollisuusalueisiin sen jälkeen, kun T- tai T-1-merkinnällä varustetut alueet on rakennettu tai ehdotettu, jos niitä ei saada käyttöön.
- TV** Ympäristöarvioissa aiheuttamattoman teollisuuden alue.
Alue on varattava pieniteollisuusalueeksi. Alueella voidaan sallia varastoympäristön ja asuinalueiden rakentaminen.
- V** Virkistysalue.
- V-1** Suojelun alue.
- VU** Urheilun- ja virkistyspalveluiden alue.
- VR** Riketty- ja ulkoilun alue.
Alueita on kehitetty kaivamis-, louhinta-, tasottamisto- tai siltä muista toimista, joiden kaivaminen tai muu näihin verrattava toiminta on sallittu 100 m:n mukaisesti.
- VV** Uimarentu-alue.
Alueella on kehitetty kaivamis-, louhinta-, tasottamisto- tai siltä muista toimista, joiden kaivaminen tai muu näihin verrattava toiminta on sallittu 100 m:n mukaisesti.
- R/2** Loma-asuntoalue.
Numero kirjaimen yhteydessä ilmoittaa alueella sijaittujen komppausten kokonaismäärän. Vuokausuusia alueille rakennettujen alueiden kokonaismäärä on rajoitettu 1:60: suhteeseen sijaintiin. Vesikäytöiden rakentaminen kielletään.
- R-1** Loma-asuntoalue.
Loma-asuntojen ja kalastusalueiden alue, jolla rakennettu ympäristöä säästävällä tavalla. Vuokausuusia alueille rakennettujen alueiden muuttaminen epäpuhtaimen kalastusalueen tulee kieltäytyä erityisesti huomioita. Vesikäytöiden rakentaminen kielletään.
- RM** Matkailupalvelujen alue.
- MP** Puutarha-alue.
- LM** Tietokentän alue.
- LR** Rautatiekentän alue.
- LV** Vesitietokentän alue.
- ET** Yhdyskuntateknisen huollon alue.
- ET/pt** Yhdyskuntateknisen huollon alue, joka on tarkoitettu vedenottoon varten.
- EH** Hirsu- ja puu-alue.
- M** Maan- ja metsätalouden alue.
- MT** Maastokasvu.
- W** Vesialue.
- Y** Yhteisöalueen raja.
- A** Alueen raja.
- Ohjeellinen alueen raja.
- ███** Soudallinen pääväylä ja sen liittymä.
- ███** Alueellinen pääväylä.
- ███** Kokoojavyylä.
- ███** Liityntävyylä.
- ███** Ohjauksen jälkeinen tai vaihtoehtoinen tieväylä.
- +++++** Rautatie.
- Lääkärin.
-** Kevyen liikenteen reitti.
- ②** Sähkölinja (y. 25kv).
- ②** Maanalaisten sähkölinjat.
- - - - -** Ohjeellinen moottorikelkareitti ja lähtöpiste.
- PR** Pohjavesialueen raja.
Alueella rakentamista ja muita toimintatiloja saatavat rajoittaa vesien 100 m:n 10 g (pohjaveden muuttamiseksi) ja 25 g (pohjaveden pilaamiseksi). Rakennus- ja maankäyttöön on tarvittaessa pyydyttävä toimenpiteitä saavuttamaan vesien ja ympäristön tilan.
- PSV** Vedenottoon suojelun raja.
Alueella on otettava huomioon vesiköyden asettamat maankäytön koskevat rajoitukset (PS VEO 21.1.1963).
- TM** Liikennealue.
Uudella asuinalueella ja rakennuskaavan ulkopuolella olevilla rakennuksilla tulee viitata, jotta se korvaa ohjeellisen rajoituksen.
- TM** Lentokentän ohjeellinen melualue.
Lentokentän ohjeellinen melualue. Lentokentän ohjeellinen melualue. Lentokentän ohjeellinen melualue. Lentokentän ohjeellinen melualue.
- lg** Lentokentän estevapaa vyöhyke.
Vyöhyke, jossa rakentamista ja rakentamista suurin sallittu.
- lg-3** Lentokentän estevapaa vyöhyke.
Vyöhyke, jossa rakentamista ja rakentamista korkeus ei saa ylittää nousukorkeus 150 metristä alaspäin.
- K** Merkittävä kulttuurimaisema-alue.
- I** Taajamakuvaan merkittävä vaikuttava alue.
- SM** Suojelukohde.
Määrämuutoksen 200/83 mukainen kiinteä muinaismuisto. Alueella koskevat maankäyttösuunnitelmat on neuvoteltava museoviraston kanssa.
- Eriksen kohde.
Kulttuuristorollisesti merkittävä kohde, joka tulisi säilyttää niin, että kohteen historiallinen, taiteellinen tai ympäristöhistoriallinen luonne säilyy.
- H** Hätä-asuun alue.
Hätä-asuun alue. Hätä-asuun alue. Hätä-asuun alue. Hätä-asuun alue.

PATTIJOKI
KIRKONKYLÄN OSAYLEISKAAVA
1:10 000
 Kunnanvaltuusto hyväksynyt 10.11.1993
 28.6.1993 Tark. 1.11.1993

 Juhana Romppanen, arkkitehti