

Viite: Pyydetty kaavallinen lausunto (678-2021-00582)

Kaavallinen lausunto

Poikkeamislupaa haetaan asuinrakennuksen ja talousrakennuksen rakentamiseen osoitteessa Kultalantie 50 (678-411-6-81). Tila on rakentamaton.

Hankkeen kuvaus

Hakijan selostus rakennushankkeesta tai toimenpiteestä:

Rakennushanke

- Asuinrakennus 170 k-m²
- Talousrakennus 72 k-m²
- Kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä

Yhteenlaskettu kerrosalamäärä on 242 k-m². Kiinteistön (678-411-6-81) pinta-ala on 2,280 ha.

”Haemme poikkeamista rakennuspaikan sijaintiin. Perustelemme sijainnin muutosta mm.:

- liikenneturvallisuudella*
- osayleiskaavan yleisötilaisuudessa saaduilla vastauksilla*
- kiinteistöjen omistusmuutoksilla*
- teknisellä paremmuudella*
- ympäristöarvoilla.*

Kultalantiellä on 50 km/h nopeusrajoitus, mikä edellyttää 105 metrin liittymisnäkemää. Kultalantien kaarteeseen vuoksi nykyiseltä kiinteistöltä 6-81 ei voi saada turvallista liittymää. Kultalantiellä liikkuu paljon muualta tulevia mm. leirikeskuksesta asioivia sen rannalla uimassa kävijöitä, jotka eivät osaa varoa mutkassa olevia liittymiä. Esittämämme rakennuspaikan myötä liittymän sijainti tulee turvalliseksi. Osayleiskaavan laadinnan aikana pidetyissä yleisötilaisuuksissa esitettyä (sama kuin vahvistetussa kaavassa) rakennuspaikkaa kommentoitiin kahdessa eri tilaisuudessa huonoksi, johon vastattiin molemmilla kerroilla, että rakennuspaikka koskee tonttia ja että sitä voidaan tarkentaa. Vastausten vuoksi asiasta ei jätetty muistutusta tai valitusta. Kultalantien sivuojat valuttavat vesiä

valtatieltä osayleiskaavassa esitetylle rakennuspaikalle, josta ei ole toimivaa purkua pois vaan keväisin Kultalantie sivuoja on peltoaukean kohdalla täynnä vettä. Esittämämme rakennuspaikka voidaan kuivattaa sen itäpuolella olevan ojaan, jolla on selvä laskusuunta Puikkosenojaan. Osayleiskaavan mukainen paikka uppoutuu korkean ja peittävän metsän kainaloon tehden tontista pimeän ja leikkaisi suuren osan aurinkopaneelien keräämästä hyödyistä. Korkea metsä on maisemakuvallisesti merkittävä, minkä soisi säilyvän. Esittämämme rakennuspaikka sijoittuu puuston reunaan, kuitenkin niin, että aurinkoenergian kerääminen olisi kannattavaa. Kiinteistön 12-82 mukaan tulo kiinteistön muodostukseen mahdollistaa käytännössä kelvollisen rakennuspaikan toteuttamisen aivan erilailla, kuin osayleiskaavaa laadittaessa on ollut mahdollista. Rakennushanke tulee olemaan suuri, jos ei suurin, investointimme ja olemme tarkkaan harkinneet mm. rakennuspaikan sijoittumista. Emme toteuttaisi hanketta, mikä olisi turvallisuusriski tai teknisesti ajateltuna. Kyseinen pelto on tuottanut aina huonosti.”

Kaavalliset perustiedot

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan 1.- 3. vaihemaakuntakaavat, joissa hakemuksen kohteena olevaan kiinteistöön ei kohdistu aluevarausmerkintöjä. Kiinteistöä koskee kaavamerkintä, *viheryhteystarve*, jolla osoitetaan kaupunkiseutujen ja jokilaaksovyöhykkeiden sisäisiä ja niitä yhdistäviä tavoitteellisia ulkoilun runkoreittejä ja niihin liittyviä pienialaisia virkistysalueita. Merkintään sisältyy sekä olemassa olevia että kehitettäviä ulkoilu-, pyöräily-, melonta- ym. reittejä.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaava (liite 3), joka on hyväksytty Raahen kaupunginvaltuustossa 29.4.2019.

Osayleiskaavassa rakennuslupahakemuksen kohde sijoittuu maatalousalueelle (MT-2), jolla sallitaan ainoastaan maatalouteen liittyvä rakentaminen. Kiinteistölle kuuluva rakennusoikeus on kaavoitusvaiheessa sijoitettu rakentamisen sallivalle AO-alueelle.

Yleiskaavan yleismääräysten nojalla määrätään, että osayleiskaavan saatua lainvoiman kaupunki voi myöntää kaavassa osoitetun rantavyöhykkeen ulkopuolelle suoraan rakennusluvut asuinrakennuksille AO-, AM- ja RA-alueilla, kun rakennuspaikan minimipinta-ala on 3000 m².

Yleiskaavassa määrätään rakentamisen sijoittumisesta seuraavasti: Avoimille paikoille rakentamista ei suositella, vaan rakennukset tulisi pyrkiä sijoittamaan puuston, kasvillisuuden ja maastokohtien muodostamaan maisemasuojaan.

Kaava-alueella rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, mutta kuitenkin AO- ja AM-alueilla alle 500 kem² ja RA-alueilla alle 300 kem².

Rakennusten tulee sopeutua muodoiltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan, korkeusasemaltaan sekä väritykseltään ympäröivään maisemaan. Valoa heijastavat ja kiiltävät materiaalit sekä ympäristöstä erottuvat kirkaat värit ovat kiellettyjä.

Jätevedet tulee ensisijaisesti liittää kunnalliseen verkostoon. Jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa voimassa olevaa lainsäädäntöä ja -asetuksia

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 olevaa Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaavaa koskee seuraava kaavamääräys: ”Maankäyttö- ja rakennuslain 72§:n perusteella määrätään, että tämän osayleiskaavan saatua lainvoiman kaupunki voi myöntää kaavassa osoitetulla rantavyöhykkeellä suoraan rakennusluvut asuinrakennuksille AO-, AM- ja RA-alueilla, kun rakennuspaikan minimipinta-ala on 3000 m² .”

Osayleiskaavassa kiinteistölle (678-411-6-81) kuuluva uusi erillispintalon rakennuspaikka (AO) sijoittuu kiinteistön länsiosaan, metsänreunan tuntumaan noin 30 m:n etäisyydelle Kultalantiestä.

Poikkeamishakemuksen mukaan hankkeen kokonaiskerrosala on 242 k-m². Asuinrakennuksen kerrosala on 170 k-m² ja talousrakennuksen kerrosala 72 k-m².

Yleiskaavan mukainen rakennusoikeus on 500 kem². Rakennuspaikan pinta-alasta saa rakentamiseen käyttää enintään 10 %. Haettu rakentaminen ei ylitä osayleiskaavassa sallittua rakentamisen määrää.

Poikkeamishakemuksen asemapiirustuksen mukainen rakennuspaikka sijoittuu osayleiskaavan maatalousalueelle (MT-2), jolle sallitaan ainoastaan maatalouteen liittyvä rakentaminen.

Kiinteistön pinta-ala on 2,28 ha, josta noin 2,13 ha (93 %) on avointa peltoaukeata ja 0,15 ha metsämaata. Peltoaukea on tasainen, selkeärainen ja metsän kehystämä. Näkymät peltoaukealle sitä sivuavalta Kultalantielta ovat kauniit ja vaihtelevat. Kiinteistön metsämaan osa on kapea ja nauhamainen, pituudeltaan noin 100 m ja leveydeltään keskimäärin 13 m.

Poikkeamishakemuksessa on esitetty useita syitä rakennuspaikan siirrolle. Syyt ovat ympäristöön, liikenneturvallisuuteen, rakennuspaikkaan sekä aiottuun rakentamistapaan liittyviä. Pääosa rakennuspaikan siirtämisen syistä on harkittuja ja perusteltuja.

Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaavan yleiskaavamääräysten mukaan rakennusten tulee sopeutua muodoiltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan, korkeusasemaltaan sekä väritykseltään ympäröivään maisemaan. Valoa heijastavat ja kiiltävät materiaalit sekä ympäristöstä erottuvat kirkkaat värit ovat kiellettyjä.

Suunnitelma-asiakirjojen puutteellisuuden johdosta ei voida päätellä, täyttyvätkö yleiskaavamääräysten vaatimukset.

Kaavoitus katsoo, että rakennushanke täyttää MRL:n 171 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset, mikäli rakennuslupavaiheessa osoitetaan, että yleiskaavamääräysten rakentamistapaa koskevat ehdot täyttyvät.

Edellä esitetyn johdosta kaavoitus varaa mahdollisuuden antaa lausunto vielä varsinaisen rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

RAAHEN KAUPUNKI,
Kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti
Mikko Törmänen

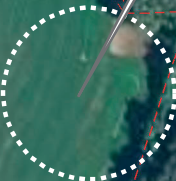
Liitteet

Liite 1: Ilmakuva

Liite 2: Asemapiirustus 3.9.2022

Liite 3: Ote Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaavasta merkintöineen

Rakennuspaikan sijainti

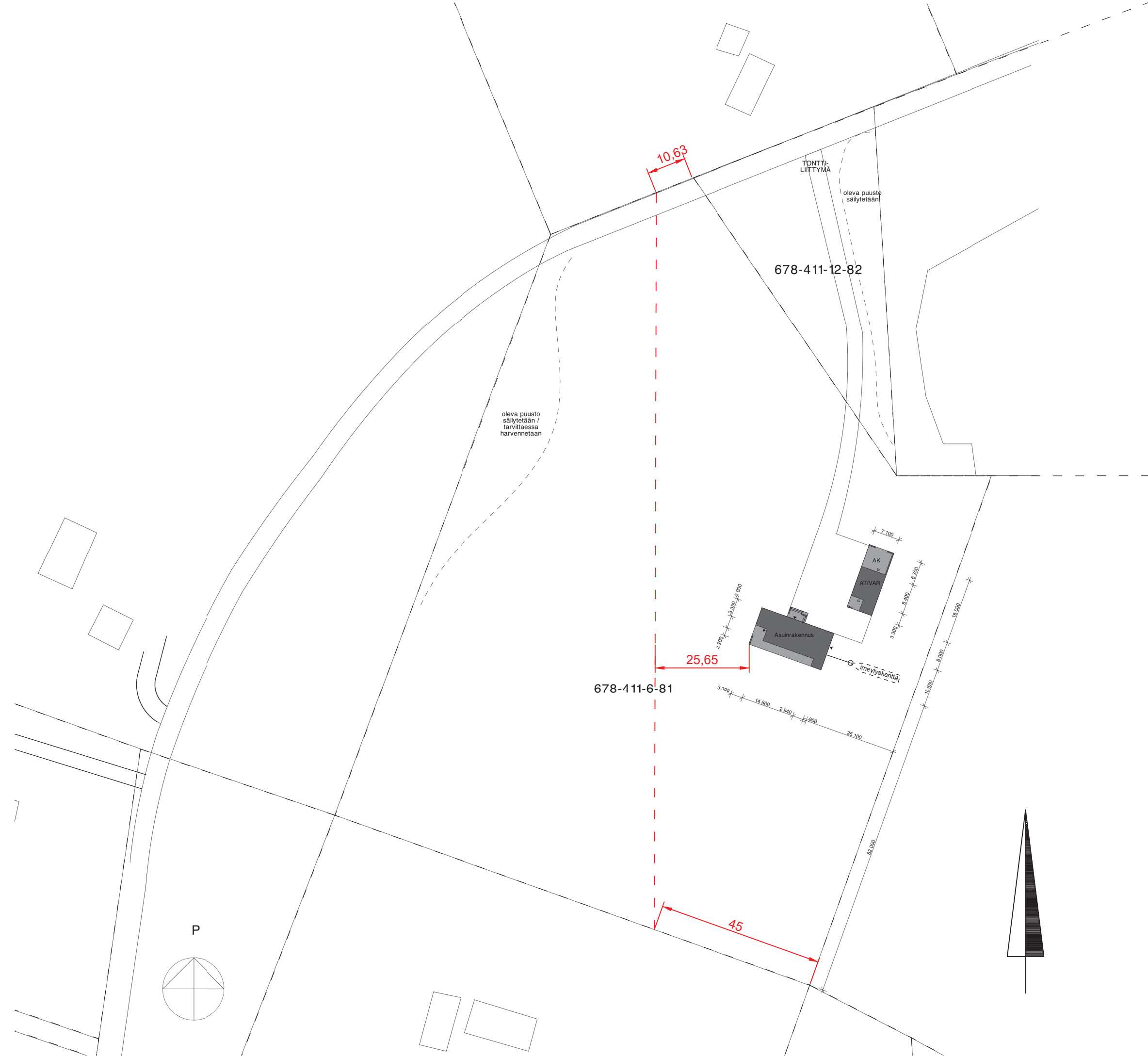


LIITE 2

PINTA-ALAT:

huoneistoala:	142m ²
kerrosala/kokonaisala:	
asuinrakennus	170m ²
talousrakennus	72m ²

RAKENNUKSEN PALOLUOKKA P3
 AUTOPAIKAT 2KPL (AUTOSUOJASSA)



Päivitys 16.11.2022 lisätty jätevesien käsittely VNi

Päivitys 4.10.2022 Tonttiraja muutettu VNi

K.osa/Kylä 411	Korteli/Tila 6	Tontti/Raso 81	Viranomaisen arkistointimerkintä varten
Rakennuslupa Uudisrakennus	Piirustuslaji Pääpiirustus		Ji
	Piirustuksen sisältö Asemapiirustus		Mi 1:
Kuittalante 92220 Raahel			
Siunntelijan nimi, päiväys ja allekirjoitus SAIKA design Oy Isäntä 67 A 85 a 90120 Oulu	 22.8.2022 Mikko Karinen, Tiina Sainila	Suunnittelun nimi, numero ja piirustuksen numero ARK 341/001	



Rakennuspaikan sijainti

