

Viite: Pyydetty kaavallinen lausunto (LP-678-2023-00140)

Kaavallinen lausunto

Hakijat hakevat poikkeamislupaa- ja suunnittelutarveratkaisua rakentaakseen 1-kerroksisen omakotitalon (139,5 kem²) ja yhdistetyn autotallin, autokatoksen ja varaston (166,5 kem²) Raahen Mattilanperälle, lohkottavalle määräalalle tilasta MATTILA, kiinteistötunnus 678-410-9-58, osoitteessa Mattilanperäntie 515, 92230 Mattilanperä. Määräalan kauppakirjan mukaan lohkottavan määräalan pinta-ala on noin 3,08 ha. Asemapiirroksen merkitty määräalan pinta-ala on 3,17 ha. Määräala on rakentamaton. Rakennettava kerrosala on hakemuksen mukaan yhteensä 306 kem². Jätevedenkäsitely on esitetty imeytyskenttänä, erityissuunnitelman mukaan.

Hankkeen kuvaus:

Hakijan selostus rakennushankkeesta tai toimenpiteestä:

”Omakotitalon ja autotallin rakentaminen. Asuinrakennus ja talli sijoitetaan aluevarausmerkintöjen ulkopuolelle, koska omistamme isomman määräalan ja on mahdollisuus helpottaa työhön liittyviä toimia, kun sijoitamme tallin tiestä kauemmas. Talo sijoitetaan näin ollen tallista kauemmas, että saadaan talo korkeammalle paikalle omaan tilaan ja mahdollisuus tehdä pihaa.”

Hakijan ilmoittamat poikkeamiset säännöksistä perusteluineen:

*”Suunnittelutarveratkaisu:
Alueella ei ole voimassa sellaista oikeusvaikutteista osayleiskaavaa, jonka perusteella rakennuslupa voitaisiin suoraan myöntää. Raahen ja Siikajoen yhteisen rakennusjärjestyksen mukaan suunnittelutarvealueita ovat yleiskaava-alueet lievealueineen lukuun ottamatta asemakaava-alueita ja sellaisia oikeusvaikutteisia yleiskaavoja, joissa rakennuspaikan rakennusoikeus on jo ratkaistu kaavassa.*

Poikkeaminen:

Asuinrakennus sijoittuu yleiskaavaan merkityn AP-1 aluevarauksen ulkopuolelle M-1 alueelle (maa- ja metsätalousalue).”

Kaavalliset tiedot

Yleiskaava:

Alueella on voimassa Mattilanperän osayleiskaava, KV hyv. 22.9.1993.

Osayleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen.

Kaavamerkintä on AP-1, Asuinpientalojen alue.

Kaavamerkinnän mukaan ”Jätevedet johdetaan 3-osaisen saostuskaivon kautta maaperäkäsittelyyn tai muuhun vastaavan puhdistustehon omaavaan käsittelyyn. Rakennusluvan hakemisen yhteydessä rakentajan tulee esittää luotettava selvitys imeytysalueen maalajeista ja pohjaveden korkeusasemasta.”

Kaavassa on osoitettu punaisella uudet rakennuspaikat.

”Uusi rakennuspaikka. Merkintä osoittaa ensisijaisesti uudet rakennuspaikat ja niiden ohjeelliset rajat, sekä rakennusten ohjeelliset sijoitukset ja suuntautumisen.”

Osalla aluetta on voimassa kaavamerkintä M-1, Maa- ja metsätalousalue. Kaavamerkinnän mukaan ”Alue tulee säilyttää rakentamattomana.”

Asemakaava:

Alueella ei ole asemakaavaa.

Voimassa olevat kiellot:

Alueella ei ole voimassa olevia rakennus- tai toimenpidekieltoja.

Kaavallinen lausunto

Hakemuksen mukainen uudisrakennushanke kohdistuu voimassa olevan Mattilanperän osayleiskaavan mukaisen AP-1 merkityn alueen ja ohjeellisen uuden rakennuspaikan kohdalle tai välittömään läheisyyteen, osayleiskaavassa esitettyä ratkaisua mukaillen. Hakija on esittänyt ja perustellut asemapiirroksessa asuin- ja autotallirakennusten sijoittelua kauemmas Mattilanperäntiestä elinkeinon harjoittamista helpottaakseen. Asuinrakennus sijoittuu samalla siten maastoltaan korkeammalle kohtaan, pihan muodostuessa pääosin lännen ja lounaan suuntaan.

Lohkottavan määräalan pinta-ala on yli 3 ha, eikä esitetty rakentamisen määrä (306 kem²) ylitä uuden rakennuspaikan rakennusoikeutta.

Hakemuksen mukaisen rakentamisen voidaan siten katsoa soveltuvan aiotulle rakennuspaikalle, sijoittuen kaavan mukaisen rakennuspaikan kohdalle tai läheisyyteen.

Rakennushanke muodostaa pääpiirteittäin osayleiskaavalla osoitetun kokonaisuuden poikkeamalla ohjeellisesta uudesta rakennuspaikasta sijaintinsa puolesta vähäiseltä osin. Voimassa olevaan kaavaan on merkitty Mattilanperäntien reunaan kaksi uutta rakennuspaikkaa, joista toinen on käsitelty ns. siirtyvänä rakennuspaikkana (rakennettu ja luvitettu Mattilanperäntien pohjoispuolelle) ja otettu siten aiemmin käyttöön. Tämä hakemus koskee toista jäljellä olevaa kaavassa osoitettua rakennuspaikkaa. Alueen kaavanmukaiset rakennuspaikat tulevat siten käytetyksi tämän hakemuksen myötä.

Hakemus täyttää MRL 171 §:n mukaisen poikkeamisluvan myöntämisen edellytykset. Esitetty rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle.

Naapurit on kuultu rakennusvalvonnan toimesta, naapureilla ei ollut huomautettavaa.

Asemapiirroksessa esitetyn Mattilanperäntien tonttiliittymän osalta hakijan on haettava erikseen uudelle tieliittymälle liittymälupa ELY-keskuksesta.

Hakijan tulee täydentää asemapiirros ja esittää lohkottavan määräalan rajat selkeästi lupahaun yhteydessä. Jätevesien käsittely on hoidettava kaavassa esitetyn ja voimassa olevien ympäristömääräysten mukaisesti.

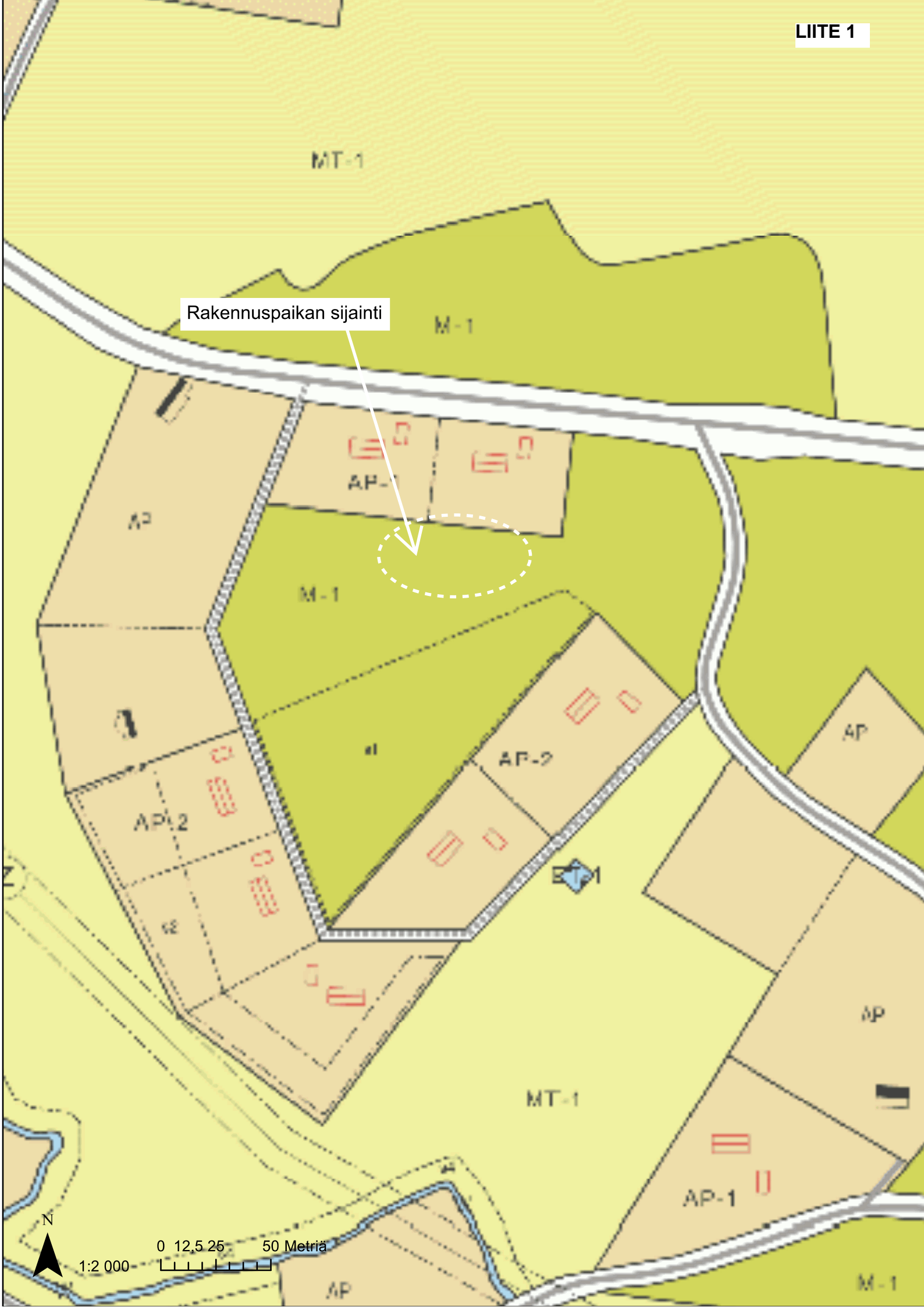
RAAHEN KAUPUNKI,
Kaavoitus

Kaavasuunnittelija
Mathias Holmén

Liitteet

- Liite 1: ote osayleiskaavasta merkintöineen (Mattilanperän osayleiskaava)
- Liite 2: rakennuspaikan sijainti
- Liite 3: hakijan asemapiirros

Rakennuspaikan sijainti



MT-1

M-1

AP-1

M-1

AP-2

AP-2

MT-1

AP-1

M-1

0 12,5 25 50 Metriä
1:2 000



MATTILANPERÄ

OSAYLEISKAAVA

1:2000

AP

ASUINPIENTALOJEN ALUE



NYKYINEN ASUINRAKENNUS

Rakennuspaikkaa voidaan käyttää laajentavaan tai nykyistä rakennusta korvaavaan uudisrakentamiseen kuitenkin siten, että jätevesien käsittelyn asettamat vaatimukset otetaan rakennusta sijoitettaessa huomioon.

AP-1

ASUINPIENTALOJEN ALUE

Jätevedet johdetaan 3-osaisen saostuskaivon kautta maaperäkäsittelyyn tai muuhun vastaavaan puhdistustehon omaavaan käsittelyyn. Rakennusluvan hakemisen yhteydessä rakentajan tulee esittää luotettava selvitys imeytysalueen maalajeista ja pohjaveden korkeusasemasta.



UUSI RAKENNUSPAIKKA

Merkintä osoittaa ensisijaisesti uudet rakennuspaikat ja niiden ohjeelliset rajat, sekä rakennusten ohjeelliset sijoitukset ja suuntautumisen.

AP-2

ASUINPIENTALOJEN ALUE

Jätevedet johdetaan 3-osaisen saostuskaivon kautta maaperäkäsittelyyn tai muuhun vastaavaan puhdistustehon omaavaan käsittelyyn. Sakokaivojen ja imeytyksen sijoittamisessa tulee ottaa huomioon, että rakennuspaikka liitetään myöhemmin yhteiseen jätevesien käsittelyyn. Rakennusluvan hakemisen yhteydessä rakentajan tulee esittää luotettava selvitys imeytysalueen maalajeista ja pohjaveden korkeusasemasta.



OSAYLEISKAAVA-ALUEEN RAJA



ALUEEN RAJA



OHJEELLINEN ALUEEN RAJA



ERI KAAVAMÄÄRÄYSTEN ALAISTEN ALUEEN OSIEN VÄLINEN RAJA

AL

ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN ALUE



PAIKALLISTIE

AM

MAATILOJEN TALOUSRAKENNUSTEN ALUE



YKSITYSTIE



VARAUS UUTTA TIEYHTEYTTÄ VARTEN

AM/s

MAATILAKESKUSTEN ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN

Alue on suunniteltava siten, että olemassa olevan rakennuskannan säilyttämiselle luodaan edellytykset. Uudisrakentamisen ja olemassa oleviin rakennuksiin tehtävien muutosten sopeutumiseen kyläkuvaan on samalla kiinnitettävä erityistä huomiota. Alueella oleva puusto on pyrittävä säilyttämään.



OHJEELLINEN ULKOILUREITTI

/p

Alueen tai kohteen rakentamisessa tulee julkisivumateriaalina käyttää pääasiallisesti puuta.

Y

YLEISTEN RAKENNUSTEN ALUE

YO

OPETUSTOIMINTAA PALVELIEVIEN RAKENNUSTEN ALUE



Kyläkuvan kannalta arvokas puusto tai puuryhmä, joka tulee säilyttää.

VL

LÄHIVIRKISTYSALUE



Alueen osa, joka tulee säilyttää rakentamattomana.

VU

URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUALUE



Kyläkuvan kannalta arvokas rakennus, joka tulee säilyttää.

ÉT-1

YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE

Rakennusryhmäkohtaisen jätevesien käsittelyalueen sijainti.



Vesistön suojavyöhyke, jolla tulee ylläpitää luontaisesti muodostuvaa kasvillisuutta.

ÉT-2

YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE

Rakennusryhmäkohtaisen jätevesien käsittelyalueen ohjeellinen sijainti.



SÄHKÖLINJA

SM

MUINAISMUISTOALUE

Muinaismuistolain (295/63) rauhoittama kiinteä muinaisjäänne. Muinaisjäänneksen kaivaminen, peittäminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty.

Osayleiskaavaluonnos on ollut RAKA 154§:n mukaisesti laatimisvaiheen kuulemistavarten nähtävänä 14.6. - 28.6.1991.
Osayleiskaavaehdotus on ollut RAKA 29§:n mukaisesti yleisesti nähtävänä 4.11. - 5.12.1991 välisen ajan.

M

MAA- JA METSÄTALOUSALUE

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt osayleiskaavan 22.9.1993.

M-1

MAA- JA METSÄTALOUSALUE

Alue tulee säilyttää rakentamattomana.

10.6.1993 11.9.1991 16.9.1991
14.5.1991 KSJ 4.6.1991 KH 10.6.1991

MT-1

MAATALOUSALUE

Alue tulee säilyttää rakentamattomana.

W

VESIALUE

RAAHEN KAUPUNKI

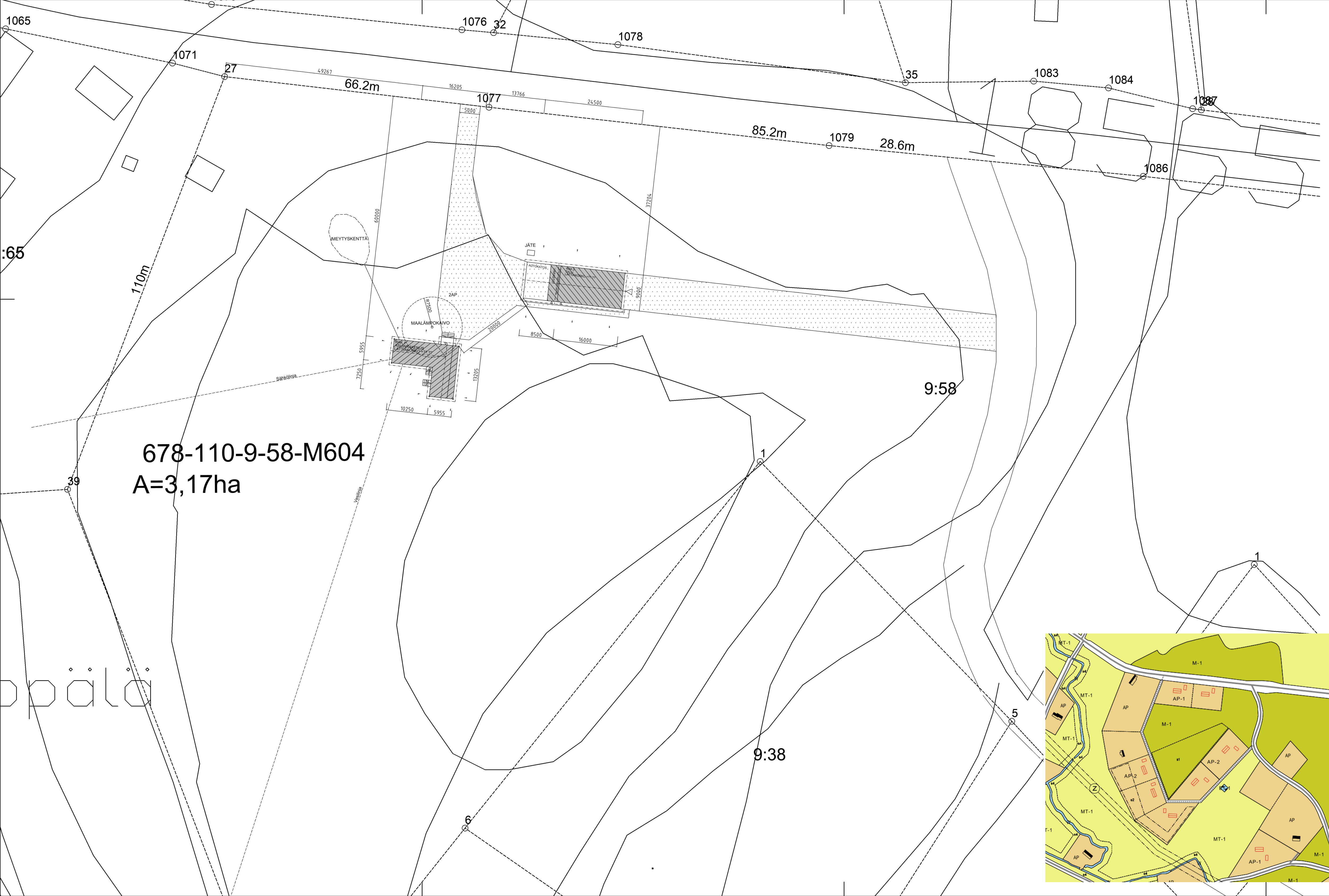
TEKNINEN PALVELUKESKUS

Kaavoitus ja suunnittelu

Yleiskaavoitus

Rakennuspaikan sijainti





HAETAAN RAKENNUSLUPAA ASUINRAKENNUKSELLE, VARASTO/AUTOTALLILLE, RAKENNUKSEN PALLOLUOKKA P3. Rakennus varustetaan koneellisella ilmanvaihdon ja lämmöntalteenotolla. Rakennus liitetään kunnalliseen vesi-,jätevesi- ja hula-vesiverkkoon.

ASEMAKAAVAN MUKAINEN RAKENNUSOIKEUS: TONTIN PINTA-ALA 3,17ha

UUDISRAKENNUKSET:

KERROSALA:
 RAK.1 ASUINRAKENNUS 139,5m²
 RAK.2 TALOUSRAKENNUS 166,5m²
 YHTEENSÄ: 306,0m²

AUTOPAIKAT: 2AP

TALOUSVESI: KUNNALLINEN, ERITYISSUUNNITELMAN MUKAAN.

JÄTEVEDENKÄSITTELY: IMETYSKENTTÄ, ERITYISSUUNNITELMAN MUKAAN.

LÄMMITYS: POISTOILMALÄMPÖPUMPPU Nibe F470, VESIKIERTOINEN LATTIALÄMMITYS ERITYISSUUNNITELMAN MUKAAN.

LISÄLÄMMÖNLÄHDE Toshiba Polar 25, ERITYISSUUNNITELMAN MUKAAN.

ILMANVAIHTO: POISTOILMALÄMPÖPUMPPU TOIMII IV-KONEENA, ERITYISSUUNNITELMAN MUKAAN.

KIINTEÄT JÄTEET: KANNELLISET JÄTEASTIAT VIRANOMAISTEN OHJEIDEN MUKAAN.

SÄHKÖ: KUNNALLINEN, ERITYISSUUNNITELMAN MUKAAN.

HALLITTU TONTIN PINTASADEVESIEN KERÄÄMINEN: TALON VIERESSÄ MAAN KALLISTUS > 1:20 3 M:N MATKALLA PINTAVEDET JÖHDETÄÄN RAKENNUKSISTA POISPÄIN MAANPINNAN KALLISTUKSIN.

→ Pintavesien ohjaussuunta

Rakennuksen ympärillä maanpinnan kallistus pois päin sokkelista. Kiveysalueella pintavedet ohjataan pintakallistuksin imeytettäväksi sadevesikaivoihin tai nurmi- ja istutuksille. Sadevesikaivoista pintavedet ohjataan kaupungin hula-vesiviemäriverkostoon. Pintavesien valuminen naapurin estetään imeyttämällä hukavedet istutusalueilla.

Rajojen kohdalla vastakaatoa että syntyy luonnollinen painanne, niin että pintavedet hoidetaan omalla tontilla.

LATTIAKOROT: ASUINRAKENNUS +??,??
 TALOUSRAKENNUS +??,??

MAANPINNAN KOROT: ??,?? OLEMASSA OLEVA KORKO
 +??,?? TULEVAT KORKO



MATTILANPERÄ
OSAYLEISKAAVA 1:2000

AP-1	Asuinrakennus	MT-1	Muutoksenkantoalue
AP-2	Talouksrakennus	MT-2	Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen muutos
AL	Alue	MT-3	Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen muutos
AM	Alue	MT-4	Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen muutos
AMV	Alue	MT-5	Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen muutos
Y	Yleinen alue	MT-6	Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen muutos
YO	Yleinen alue	MT-7	Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen muutos
LU	Luonnonalue	MT-8	Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen muutos
W	W	MT-9	Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen muutos
W1	W1	MT-10	Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen muutos
W2	W2	MT-11	Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen muutos
W3	W3	MT-12	Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen muutos
W4	W4	MT-13	Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen muutos
W5	W5	MT-14	Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen muutos
W6	W6	MT-15	Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen muutos
W7	W7	MT-16	Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen muutos
W8	W8	MT-17	Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen muutos
W9	W9	MT-18	Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen muutos
W10	W10	MT-19	Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen muutos
W11	W11	MT-20	Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen muutos
W12	W12	MT-21	Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen muutos
W13	W13	MT-22	Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen muutos
W14	W14	MT-23	Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen muutos
W15	W15	MT-24	Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen muutos
W16	W16	MT-25	Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen muutos
W17	W17	MT-26	Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen muutos
W18	W18	MT-27	Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen muutos
W19	W19	MT-28	Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen muutos
W20	W20	MT-29	Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen muutos
W21	W21	MT-30	Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen muutos

RAAHEN KAUPUNKI
TEKNINEN PALVELUKESKUS
Kaavotus ja suunnittelu Yleiskaavotus

K.osa/Kylä Postialue/lehtikilpi 678-110-9-58-M604	Korttel/tila Tontti/tila	Viranomaisen arkistointimerkintä varten För myndighets arkivnumeringar
Rakennuslupamenetelmä Byggnadsloven Uudisrakennus	Rakennuskohteen nimi ja osoite Namn och adress	Piirustussijainti Ringslagsskiss Pääpiirustus
Mattilanperäntie 515 92230 RAAHE	Mittakaavat Skala	Joskus. n:o Läpnummer Asemapiirustus 1:500
KONTIO PUDASJÄRVI PUH. 020 770 7400 Pääpiirustus Pionörare Mika Luukkonen Mika Luukkonen RI	Suunnittelija Pionörare 14.3.2023	Tilausnumero Beställningsnummer 062583