

Viite: Pyydetty kaavallinen lausunto (LP-678-2024-00055)

Kaavallinen lausunto

Osoitteessa Kastellintie 360 (678-415-5-60) haetaan suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamista osayleiskaavasta uuden rakennuspaikan sijoittamiseksi. Tilan Siimes pinta-ala on 6.3241 ha. Rakennushanke kohdistuu lohkottavalle määrälle, jonka pinta-ala on noin 3,2 ha.

Kaavalliset perustiedot

Yleiskaava

Alueella on voimassa Jokelankylän osayleiskaava 2020 (Pattijoen KV 14.12.2000 § 79), jossa kohteen alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Merkinnän mukaan alue varataan pääasiassa maa- ja metsätaloustalouteen. Alueelle saa rakentaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä talous- ja tuotantorakennuksia sekä liitännäiselinkeinoja tukevia rakennuksia ja laitteita.

Alueella sallitaan asuinrakentaminen vähintään 10000 m² tontille, mikäli rakentaminen ei aiheuta MRL:n 16 § tarkoittamaa suunnittelutarvetta.

Yleiskaava ohjaa rakentamista alueella.

Kohdetta koskevat seuraavat osayleiskaavamääräykset:

- Alueelle rakennettaessa tulee noudattaa tähän osayleiskaavaan liittyviä rakentamistapaohjeita. Uudisrakennusten tulee sopia rakennuspaikalle, olemassa olevaan pihapiiriin ja kyläkuvaan ulkonäkönsä, sijoituksensa ja rakennustapansa puolesta.
- 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 pohjavesialueilla. Uusien ja uudistettavien jäteveden puhdistusjärjestelmien toteutuksessa tulee noudattaa kaavaselostuksessa annettuja ohjeita.
- Pattijokeen ja sen sivuhaaroihin rajoittuvilla rakennuspaikoilla on tulvavahingolle alttiiden rakennusosien oltava vähintään 1 metrin ylimmän havaitun vedenkorkeuden yläpuolella.

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

Hankkeen kuvaus hakemuksessa

Selostus rakennushankkeesta tai toimenpiteestä

Rakennetaan uusi puurakenteinen asuinrakennus n. 250 k-m², puurakenteinen autosuoja n. 160 k-m² sekä puurakenteinen pihasauna n. 30 k-m². Lisäksi rakennetaan tontille oma jätevesijärjestelmä (maasuodattamo) sekä maalämmön porakaivo.

Poikkeamiset säännöksistä perusteluineen

Rakennuspaikka sijaitsee Raahen kaupungissa Jokelankylän osayleiskaavan alueella. Uudet rakennukset sijoittuvat osayleiskaavan mukaiselle M-alueelle (maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle). Suunnittelutarveratkaisua haetaan, koska alueella ei ole voimassa sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jonka perusteella rakennuslupa voitaisiin myöntää. Suunnittelutarveratkaisua haetaan MRL 16 §:stä MRL:n 137 § perusteella.

Muut ennakkotiedot

Asiassa pyydetyt muut lausunnot

Asiassa ei ole pyydetty muita lausuntoja.

Naapurien kuuleminen

Naapurit on kuultu.

Kaavallinen lausunto

Edellytykset

Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella

Rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä. Sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että 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.
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Säädös sallii esimerkiksi rakentaa jo olevaan asuntoon tai maatilaaan kuuluvan talousrakennuksen sekä jo olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen.

Poikkeaminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan poikkeamista ei saa myöntää, jos se

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista ei voida myöntää maisematyölupaa koskevista säännöksistä.

Kuvaus ja perustelut

Hakijat hakevat suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamislupaa rakentaakseen Raahan kaupungin Jokelankylään uuden asuinrakennuksen n. 250 kem², puurakenteisen autosuojan n. 160 kem² sekä pihasaunan n. 30kem². Lisäksi rakennetaan tontille oma jätevesijärjestelmä (maasuodattamo) sekä maalämmön porakaivo. Hakemus kohdentuu määräalalle tilasta 678-415-5-60 osoitteessa Hirsikankaantie (hakemuksessa Kastellintie 360). Määräalan pinta-ala on n. 3,2 ha.

Alueella on voimassa Pattijoen Jokelankylän osayleiskaava, KV hyv. 14.12.2000 § 79. Voimassa oleva osayleiskaavamerkintä on M, maa- ja metsätalousalue. Merkinän mukaan alue varataan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön. Alueelle saa rakentaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä talous- ja tuotantorakennuksia sekä liitännäiselinkeinoja tukevia rakennuksia ja laitteita.

Alueella ei ole asemakaavaa.

Haetulla poikkeamisella poiketaan yleiskaavan osoittamasta maankäytöstä Jokelankylän läheisyydessä. Nykyiselle M-alueelle (maa- ja metsätalousalue) muodostuu poikkeamisen myötä uusi rakennuspaikka. Määrä-ala on pinta-alaltaan rakennusalueeksi soveltuva. Kohde ei sijaitse pohjavesialueella.

Rakennushanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle, eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Rakennushanke sijoittuu luontevasti olemassa olevan kylärakenteen laitamille, nykyisten olemassa olevien kaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen lähetyville. Poikkeaminen ei estä toteuttamasta yleiskaavaa.

Suunnittelutarve – ja poikkeamishakemukseen on täydennetty julkisivuluonnokset ympäristökuvan arvioimiseksi.

Kaavoituksen näkemys poikkeamisesta

Katson, että hanke on MRL 137 §:n mukainen ja haettu 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 säilymistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Katson, että poikkeaminen yleiskaavamerkinnästä ja -määräyksestä:

- 1) ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö-, tai muita vaikutuksia.

Puollan suunnittelutarvehakemusta ja poikkeamista yleiskaavan merkinnästä M ehdolla, että jätevesien käsittely hoidetaan ympäristövalvonnan edellyttämällä tavalla.

Siinä vaiheessa, kun kunnallinen viemäriverkosto rakennetaan alueelle, velvoitetaan kiinteistö liittymään siihen.

RAAHEN KAUPUNKI,
Kaavoitus

Kaavasuunnittelija
Mathias Holmén

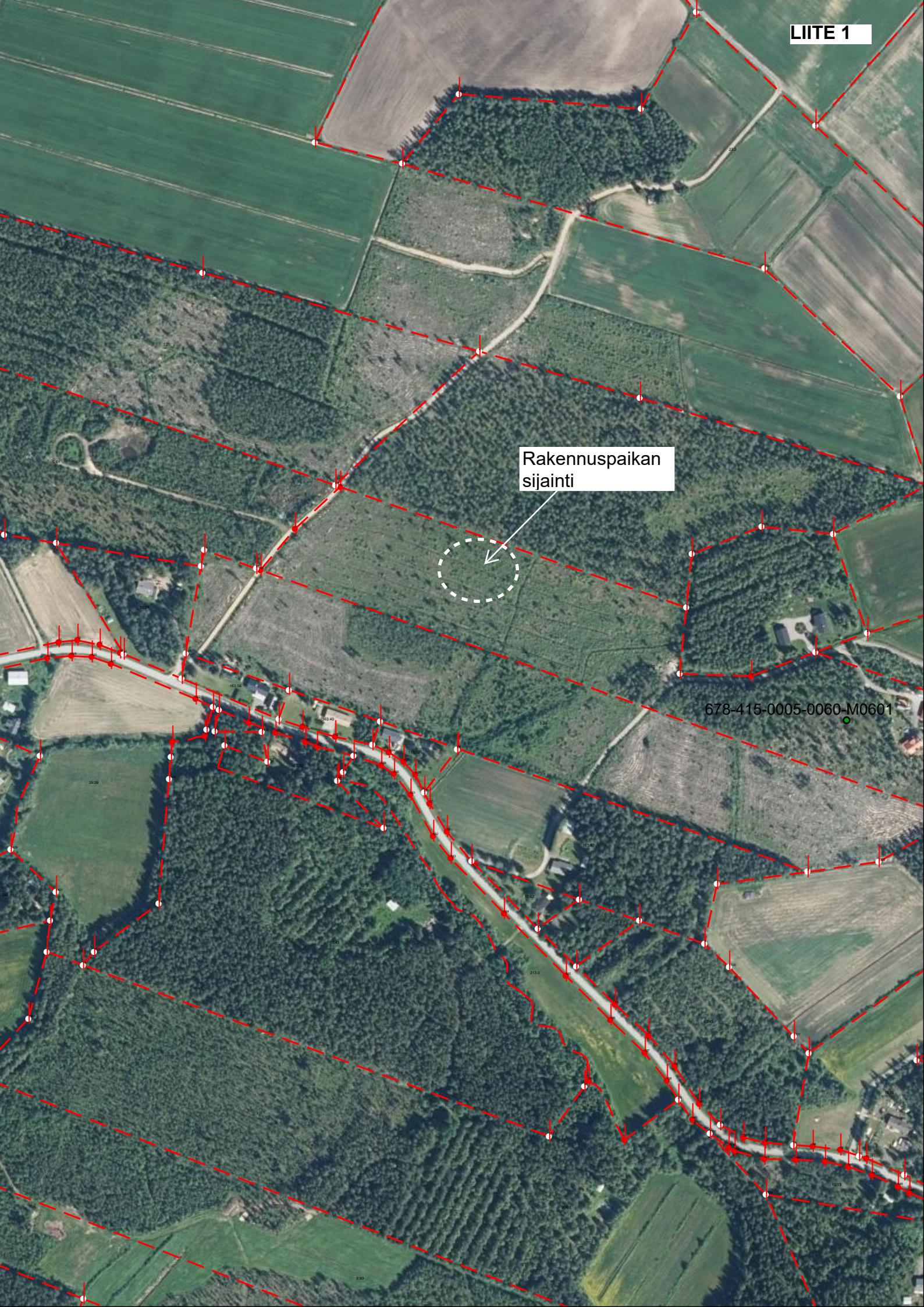
Liitteet

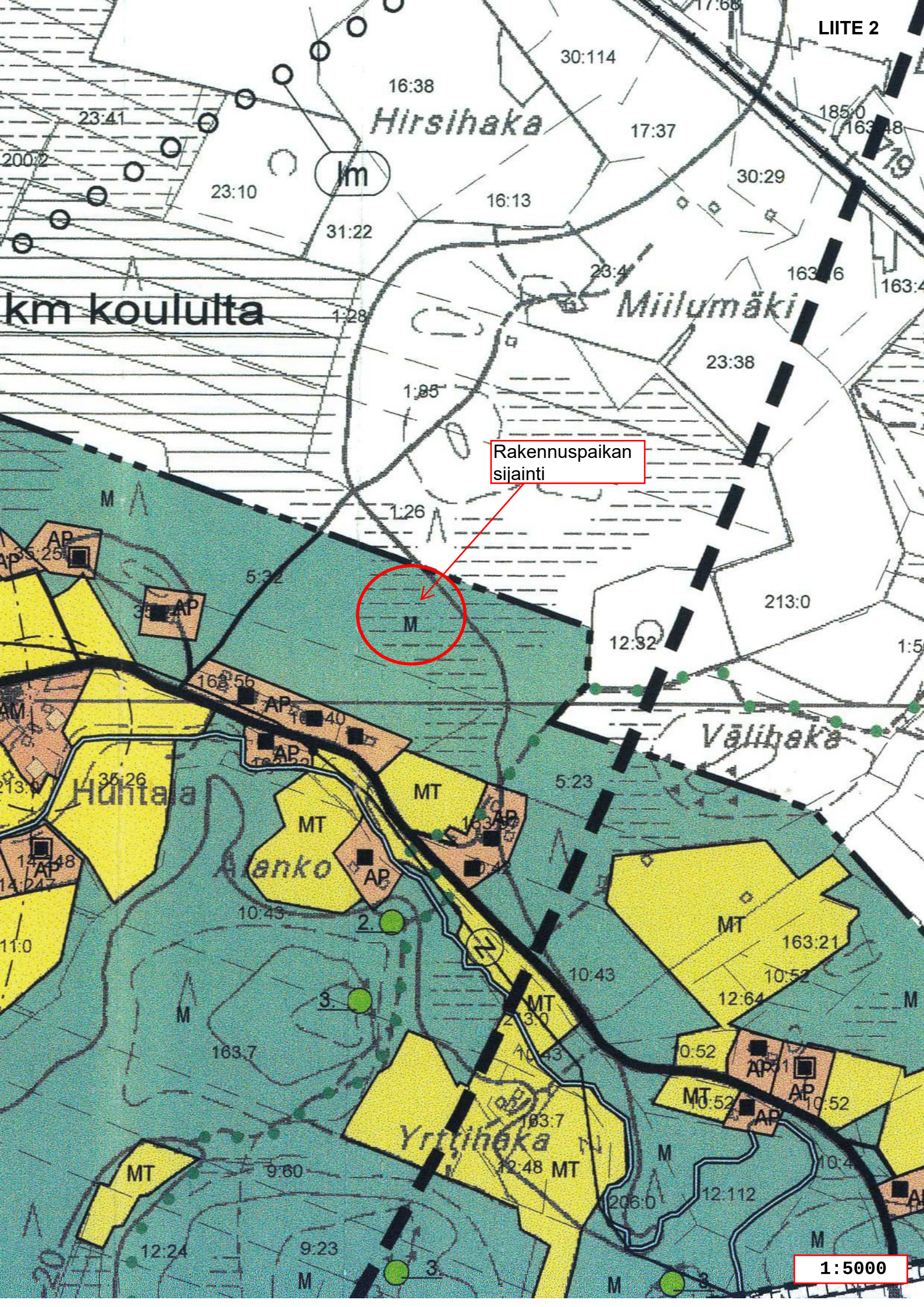
- Liite 1: Ilmakuva ja rakennuspaikan sijainti
- Liite 2: Ote osayleiskaavasta merkintöineen (Jokelankylän osayleiskaava 2020)
- Liite 3: Asemapiirustus
- Liite 4: Julkisivuluonnokset

Rakennuspaikan sijainti



678-415-0005-0060-M0601





Hirsihaka

Miilumäki

Vähähaka

Huntala

Anko

Yrttihaka

Rakennuspaikan sijainti

km koululta



MAISEMALLISESTI ARVOKAS ALUE

Pelloaueat tulee säilyttää ilmeittään avoimina ja viljelykäytössä.

Suositus:

Alueen maaseutumainen rakennuskanta latoineen tulisi säilyttää ja pitää käytössä.



KYLÄKUVALLISESTI ARVOKAS ALUE

Rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sopeuttamiseen kyläkokonaisuuteen ja -ympäristöön, vesihuollon järjestämiseen ja hyvien pelloaukeiden säilyttämiseen maatalouskäytössä.



MUU POHJAVESIALUE

Alueella saattaa rakentamista rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto (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 estevapailta vyöhykkeillä ei saa rakentaa rakennuksia ja rakennelmia, joiden korkeus ylittää nousukulman 1/50 kiitoradan päästä mitattuna.



JOEN RANTA-ALUE

Alueella rakennuslupa voidaan myöntää yleiskaavassa osoitetulle rakennuspaikalle MRL:n 72 §:n 1. momentin mukaisesti.



ELÄNSUOJAN SUOJA-ALUE

Suojatuisuuden tulee olla vähintään 100 m. Alueelle 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 m² 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 m² ja sille saa rakentaa yksiasuntoisen asuinrakennuksen, talousrakennuksia sekä enintään 100 k-m² pienyritystoimintaa palvelevia rakennuksia.



ASUIN- JA KASVIARHARAKENNUSTEN ALUE

Alue varataan asuinrakentamiselle sekä asumisen yhteydessä olevalle kasviarhatoiminnalle. Alueelle saa rakentaa kaksi yksiasuntoista asuinrakennusta sekä asumista ja kasviarhatoimintaa palvelevia talousrakennuksia.



MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE

Alue varataan maa- ja metsätaloutta harjoittavien maatiilojen asuin-, talous- ja tuotantorakennuksille.



LÄHIPALVELUJEN ALUE

Alue varataan kyläkaupalle tai kioskille ja siihen liittyville varastoille sekä yksityisille kokonumis- ja koulutusiloille.

Alueelle 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.

Alueelle voidaan sijoittaa myös toiminnan kannalta tarpeellinen asunto.



TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE

Alue varataan teollisuus- ja varastorakentamiselle.



LÄHIVIRKISTYSALUE

Alue varataan pääasiassa ulkoiluun ja virkistykseen.

Alueelle saa rakentaa pieniä, maisemaan sopeutuvia, ulkoilua ja virkistystä palvelevia laitteita ja rakennuksia.



YHDYSKUNTAATEKNISEN HUOLLON ALUE

Alueelle saa sijoittaa yhdyskuntaateknisen huollon tarvitsemia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita.



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

Alue varataan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön. Alueelle saa rakentaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä talous- ja tuotantorakennuksia sekä liitännäiselinkeinoja tukevia rakennuksia ja laitteita.

Alueella sallitaan asuinrakentaminen vähintään 10 000 m² tontille, mikäli rakentaminen ei aiheuta MRL:n 16 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvetta.



MAATALOUSALUE

Alue varataan pääasiassa viljely- ja laidunkäyttöön. Alueelle saa rakentaa vain pääkäyttötarkoitukseen liittyviä talous- ja tuotantorakennuksia sekä liitännäiselinkeinoja tukevia rakennuksia ja laitteita.



MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE

Alue on maisemallisesti merkittävä avoin pelloalue, joka varataan pääasiassa viljely- ja laidunkäyttöön. Alueelle saa rakentaa pääkäyttötarkoitukseen 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 peltoviljelyksen tai maisemanitynä.

Alue tulisi kunnostaa puskioituvien pellonpientareiden osalta ja palauttaa entisten viljelyalueiden osalta avoimeksi peltoalueeksi.



VESIALUE



OLEMASSA OLEVA ASUINRAKENNUS



UUDEN ASUINRAKENNUKSEN OHJEELLINEN SIAJINTI



OLEMASSA OLEVA MAATILAN ASUINRAKENNUS



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.



RAKENUSSUOJELUALAILLA 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

Kohteeseen 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



PAKKALISESTI MERKITÄVÄ KULTTUURIHISTORIALLINEN KOHDE

Kohteeseen 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



LIKKENNETUNNELI



RAUTATIE



OHJEELLINEN KEUYEN LIIKENTEEN REITTI



OHJEELLINEN ULKOILUREITTI



OHJEELLINEN MOOTTORIKELKÄILUREITTI



SÄHKÖLINJA JA MUUNTAMO.



OHIUTUSTIEVARAUS



YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA



ALUEEN RAJA

OSAYLEISKAAVAMÄÄRÄYKSET:

1. ALUEELLE RAKENNETTAESSA TULEE NOUDATTAA TÄHÄN OSAYLEISKAAVAAN LIITTYVIÄ RAKENTAMISTAPAOHJEITA.
UUDISRAKENNUSTEN TULEE SOPIA RAKENNUSPAIKALLE, OLEMASSA OLEVAAN PIHAPIIRIIN JA KYLÄKUVAN ULKONÄKÖNSÄ. SJOITUKSENSA JA RAKENNUSTAPANSA PUOLESTA.
2. JÄTEVEDET ON PUHDISTETTAVA JA KÄSITELTÄVÄ SITEN, ETTEI NIISTÄ AIHEUDU HAITTAA YMPÄRISTÖLLE TAI NAAPUREILLE. JÄTEVEDET VOIDAAN IMETTÄÄ, MIKÄLI MAAPERÄ ON SIINHE SOPIVA. JÄTEVESIEN IMETYSKENTTÄ ON SJOITETTAVA MAHDOLLISIMMAN ETÄLLE PATTIJOESTA, HUOPAKINJASTA JA JÄNGENJOSTA.
JÄTEVESIÄ EI SAA IMETTÄÄ POHJAVESIALUEELLA.
UUSIEN JA UUDISTETTAVIEN JÄTEVEDEN PUHDISTUSJÄRJESTELMIEN TOTEUTUKSESSA TULEE NOUDATTAA KAAVASELOSTUKSESSA ANNETTUA OHJETTA.
3. PATTIJOKEEN JA SEN SIVUHAAROIHIN RAJOITETTAVILLA RAKENNUSPAIKOILLA ON TULYVAHINGOLLE ALTTIIDEN RAKENNUSSOSEN OLTAVA VÄHINTÄÄN 1 METRIN YLIMMÄN HAVAITUN VEDENKORKEUDEN YLÄPUOLELLA.



Julkisivu itään



Julkisivu etelään

JULKISIVUMATERIAALIT JA -VÄRIT
 1. BETONI, HARMAA
 2. VAAKAVERHOUS, UTV 28x170 mm, RUSKEA
 3. IKKUNAT JA OVET, MUSTA
 4. KATTOTURVATUOTTEET, YM ASETUKSEN 1007/2017 MUKAAN, MUSTA
 5. VESIKATE, RIVISAUMAPELTIKATE, MUSTA



Julkisivu länteen



Julkisivu pohjoiseen

Kaupunginosa / Kylä PATTIJOKI	Kortteli / Tila 678-415-5-60	Tontti / Rno	Viranomaisten merkintä
Rakennustoimenpide UUDISRAKENNUS	Rakennuksen numero / Rakennusten numerot / Rakennustunnus / Rakennustunnukset		Piirustuslaji Pääpiirustus
Rakennuskohde OKT-HIRSIKANKAANTIE Hirsikankaantie 92140 Pattijoki	Piiirustuksen sisältö Julkisivut		Julkiseva numero mittakaava 1:100
Suunnittelijan yhteystiedot: yritys, osoite ja puhelinnumero SVAPA Svapa Oy Muurarinkatu 2, 92120 Raabe suunnittelu@svapa.fi www.svapa.fi	Työnumero 4638/2024	Piirustuksen tunnus 4	muutos
Vastuullinen suunnittelija: nimi, tutkinto, allekirjoitus ja päiväys Joel Timlin Ins.(AMK) 045-1829798 Piirtäjä: 12.3.2024	Suunnittelualue ARK		Tiedosto