

## Suunnittelutarveratkaisu/Myllykiventie 51/ asuinrakennus 250 k-m2 ja autotalli 120 k-m2

Rakennetun ympäristön lautakunta 11.05.2022

436/10.03.00/2022

Valmistelija Rakennustarkastaja Veikko Laurila

hakija	██████████
kaupunki	Raahe
kiinteistötunnus	678-416-7-116
pinta-ala	12856 m2
osoite	██████████, 92140 Pattijoki

Suunnittelutarveratkaisua haetaan asuinrakennuksen 250 k-m2 ja autotallin 120 k-m2 rakentamiseen.

Suunnittelutarveratkaisua haetaan MRL 16 §:stä MRL 137 §:n nojalla. Raahan kaupungissa ratkaiseva viranomainen on Rakennetun ympäristön lautakunta.

### **Kaavatilanne:**

Pattijoki-Olkijoen osayleiskaava, KH hyv. 27.6.1996

### **Hakijan ilmoittamat perustelut ja erityiset syyt:**

*" Haluan rakentaa energiatehokkaan 1-kerroksisen talon. Oulussa sijaitseva nykyinen taloni on rakennettu v. 1969. Se on öljylämmitteinen ja 2-kerroksinen. Alakertaan vievät portaat ovat vaaralliset ja niissä kaatuessa olen katkonut kylkiluita.*

*Olen asunut ja työskennellyt aiemmin 26 vuotta Raahessa. Tontin ja Olkijoen välissä oleva tila Myllypelto on lohkottu edesmenneen vaimoni kotitalasta. Lapsieni kaksi enoa asuu Olkijoella. Olen kuullut Olkijoen Erämiesten hirviporukkaan".*

### **Naapureiden kuuleminen ja viranomaislausunnot:**

Naapurit ovat antaneet suostumuksen haetulle rakentamiselle eikä heillä ole huomautettavaa hankkeesta.

Rakennusvalvonta pyysi lausuntoa Raahan kaavoitukselta (lausunto liitteenä) ja sähköpostitse kannanottoa Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta (vastauksesta löytyy maininta esitystekstissä).

### **Rakennusvalvonnan esitys:**

Hakija hakee suunnittelutarveratkaisua saadakseen rakentaa asuinrakennuksen 250 k-m2 ja autotallin 120 k-m2 Raahan kaupungin Olkijoen kylässä sijaitsevalle omistamalleen tilalle Myllymetsä Rn:o 7:116, osoitteeseen ██████████. Rakennuspaikan pinta-ala on 12856 m2.

Haettu rakentaminen sijoittuu Olkijoen osayleiskaavassa MU- alueelle eli maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja.

Haettu rakennuspaikka sijoittuu kahden olemassa olevan rakennuspaikan keskelle. Naapuri kiinteistölle 678-416-7-119 on Pohjois-Pohjanmaan Ympäristökeskus myöntänyt vuonna 2007 poikkeamisluvan omakotitalolle, autotallille ja puuvajalle. Toiselle naapuri kiinteistölle 678-416-7-115 on Raahen kaupunginhallitus myöntänyt vuonna 2005 suunnittelutarveratkaisun omakotitalolle ja autotallille.

Nyt haettava suunnittelutarveratkaisu sijoittuu kaavassa MU-alueelle. Olemassa olevat naapurikiinteistöjen asuinrakennuspaikat sijoittuvat kaavassa saman MU-merkinnän alueelle.

Kiinteistölle 678-416-7-119 poikkeaminen on tutkittu Maankäyttö- ja rakennuslain 72 § 1 mom. mukaisena, koska rakennuspaikka rajautuu Olkijokeen. Kiinteistölle 678-416-7-115 on tutkittu Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaisena, koska rakennuspaikka ei rajaudu Olkijokeen.

Rakennusvalvonta pyysi Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta sähköpostitse kannanottoa tämän hakemuksen käsittelystä. Vastauksessa todetaan esim. seuraavaa: *“Kun tilalla 7:116 ei ole omaa rantaviivaa, eikä se rajoitu Olkijokeen, tulee kyseeseen suunnittelutarveratkaisu eikä asiaa ratkaista rantaviivamitoituksen kautta. Edellytykset on siis ratkaistava 137 §:n perusteella”*.

Rakennusvalvonta on pyytänyt Raahen kaavoitukselta kaavallista lausuntoa hakemukseen. Lausunnoissaan Raahen kaavoitus puoltaa rakennusluvan myöntämistä. Lausunto kokonaisuudessaan liitteenä.

Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla rakentamiseen soveltuva ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 3000 m<sup>2</sup>, mikäli voimassa oleva osayleiskaava ei muuta määrää. Nyt haettavan rakennuspaikan koko on riittävä (12856 m<sup>2</sup>) ja viereisille kiinteistöille on rakentunut omakotitalo asumista.

Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan pinta-alasta rakentamiseen saa käyttää 10 %. Sallittu rakennusoikeus ei ylity.

Jätevesien käsittely ratkaistaan mahdollisen rakennusluvan yhteydessä.

Em. seikkojen johdosta rakennusvalvonta katsoo, että suunnittelutarveratkaisua voidaan puoltaa. Katsomme, että rakennushanke on Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaista 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 virkistysalueiden turvaamista.

Liitteet

Kartta-aineisto  
Asemapiirustus  
Kaavallinen lausunto

Esittelijä

Tekninen johtaja Vimpari Jarkko

Päätösesitys

Rakennetun ympäristön lautakunta päättää myöntää hakemuksen mukaisen suunnittelutarveratkaisun.

Päätöksestä peritään maksu rakennetun ympäristön lautakunnan §164 17.11.2020 mukaisesti.

- myönteinen ratkaisu 500 euroa.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen. Määrätään julkipanopäiväksi 16.5.2022.

Suunnittelutarveratkaisu on voimassa kahden vuoden ajan julkipanopäivästä lukien. Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on hakijan saatava rakennuslupa.

Päätös toimitetaan hakijalle ja tiedoksi seuraaville tahoille: ilmoitustaulu, kaavoitus, rakennus- ja ympäristövalvonta, Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus sekä niille, jotka ovat tehneet muistutuksen asiassa sekä niille, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet.

Päätökseen voi hakea muutosta Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelta valittamalla. Valitusosoitus on liitteenä.

Päätös

Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että johtava rakennustarkastaja Juha Arola esitteli asian lautakunnalle.