

## Suunnittelutarveratkaisu/ [REDACTED] /Omakotitalo

Rakennetun ympäristön lautakunta 22.06.2022 § 98

495/10.03.00/2022

Valmistelija Rakennustarkastaja Mikko Annala

hakijat [REDACTED]  
kaupunki Raahen kaupunki  
kiinteistötunnus 678-415-5-61  
pinta-ala 4,932 ha

Suunnittelutarveratkaisua haetaan asuinrakennuksen n. 200 k-m<sup>2</sup>, autosuojan n.100 k-m<sup>2</sup> sekä puuliiterin 50 k-m<sup>2</sup> rakentamiseen.

Suunnittelutarveratkaisua haetaan MRL 16 §:stä MRL:n 137 §:n perusteella.

### **Kaavatilanne:**

Jokelankylän osayleiskaava

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

*Rakennetaan uusi puurakenteinen asuinrakennus n.160m<sup>2</sup>, puurakenteinen talousrakennus n.40m<sup>2</sup>, puurakentien autosuoja n.100m<sup>2</sup> sekä puurakenteinen puuliiteri n. 50m<sup>2</sup>. Lisäksi rakennetaan tontille oma jätevesijärjestelmä, maasuodattamo.*

*Rakennuspaikka sijaitsee Raahen kaupungissa Jokelankylän osayleiskaavan alueella.*

*Rakennukset sijoittuvat pääosin osayleiskaavan mukaiselle AP- tontille. Poikkeuksena uusi autosuojarakennus, joka sijoittuu kokonaisuudessaan kaavaan merkityn AP- alueen ulkopuolelle, 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.*

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

Luvanhakijat valtuuttivat rakennusvalvonnan hoitamaan naapureiden kuulemisen. Naapurit on kuultu eikä rakennusvalvontaan toimitettu rakennushanketta koskevia huomautuksia annettuun päivämäärään 27.4.2022 mennessä.

Rakennusvalvonta pyysi 8.4.2022 hakemukselle lausuntoa Raahen kaavoitusyksiköltä. Kaavoitusosaston antama lausunto on hakemuksella liitteenä kokonaisuudessaan.

### **Rakennusvalvonnan esitys:**

Hakijat hakevat suunnittelutarveratkaisua saadakseen rakentaa puurakenteisen asuinrakennuksen n.200 k-m<sup>2</sup>, autosuojan n.100 k-m<sup>2</sup> sekä puuliiterin n. 50 k-m<sup>2</sup> ja kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän.

Suunnittelutarveratkaisua haetaan MRL 16 §:stä MRL:n 137 §:n perusteella. Alueella ei ole voimassa sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jonka perusteella rakennuslupa voitaisiin myöntää.

Rakennuspaikka sijaitsee Raahen kaupungissa, Jokelanperällä, kiinteistöllä Mäntykangas 678-415-5-61. Hakijat ovat tehneet kiinteistöstä kaupan 1.4.2022.

Raahen kaupunki on tehnyt päätöksen kiinteistön etuosto- oikeuden käyttämättä jättämisestä 12.4.2022.

Haettu rakentaminen sijoittuu pääosin Jokelankylän osayleiskaavan mukaiselle AP- tontille. Hakemuksella liitteenä olevan asemapiirroksen perusteella asuinrakennus sekä siihen yhdistetty talousrakennusosa pesu- ja saunatiloineen on sijoitettu kokonaisuudessaan yleiskaavan mukaiselle AP-tontille. Uusi autosuojarakennus on puolestaan sijoitettu kokonaisuudessaan AP -alueen ulkopuolelle maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle. Lisäksi uusi puuliiteri ylittää vähäisessä määrin kaavanmukaisen rakennuspaikan rajaa.

Yleiskaavan mukaan pientalovaltaiselle asuntoalueelle ( AP ) saa rakentaa yksiasuntoisen asuinrakennuksen sekä talousrakennuksia. Rakennuspaikan tulee olla vähintään 3000m<sup>2</sup>. Kiinteistön 678-415-5-61 kokonaispinta-ala on 4.932 ha. Osayleiskaavaan merkityn AP-alueen pinta-ala on noin 4300m<sup>2</sup>. Raahen kaupungin ja Siikajoen kunnan yhteisen rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan pinta-alasta rakentamiseen saa käyttää 10 %. Haettu rakentaminen on yhteensä noin 350 k-m<sup>2</sup>, tontin sallittu rakennusoikeus ei ylity.

Kiinteistörekisteriotteen mukaan rakennuspaikalle on tieoikeus. Rakennuspaikka on rakentamiseen soveltuva ja riittävän suuri. Rakennukset sopeutuvat ympäristöön ja rakennusten sijoittelussa on otettu huomioon rakennuspaikan maaston muodot. Jätevesijärjestelmä on sijoitettu rakennusten pohjoispuolelle, kauaksi naapurikiinteistöjen rajoista.

Rakennusvalvonnan tulkinnan mukaan autosuojan sijoittamisesta maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle ei ole haittaa. Autosuoja sijoittuu asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin ja muidenkin rakennusten välittömään läheisyyteen.

Haettu rakentaminen sijoittuu kahden olemassa olevan rakennuspaikan läheisyyteen, osayleiskaavan mukaiselle pientalovaltaiselle asuntoalueelle. Toteutuessaan rakennushanke tukee Jokelankylän osayleiskaavan toteutumista.

Jätevesien käsittelyjärjestelmää koskevat päätökset tehdään mahdollisen rakennusluvan yhteydessä.

Em. seikkojen sekä kaavoitusyksiköltä saadun lausunnon 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  
Julkisivut asuinrakennus  
Julkisivut autosuoja  
Julkisivut puuliiteri

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 27.6.2022.

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.