

Suunnittelutarveratkaisu / [REDACTED]

Rakennetun ympäristön lautakunta 22.06.2022 § 99

708/10.03.00/2022

Valmistelija Rakennustarkastaja Mikko Annala

hakija [REDACTED]
kaupunki Raahen kaupunki
kiinteistötunnus 678-410-11-29-M601
pinta-ala n. 1 ha

Suunnittelutarveratkaisua haetaan asuinrakennuksen n. 135 k-m², sekä autosuojan n.85 k-m² rakentamiseen.

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

Kaavatilanne:

Mattilanperän osayleiskaava (Kv. hyv 22.9.1993)

Hakijoiden ilmoittamat perustelut ja erityiset syyt:

Omakotitalon ja autotallin rakentaminen Mattilanperälle [REDACTED] 34. Asuinrakennuksen kerrosala on n. 135 m² ja autosuojan n. 85m². Lisäksi rakennetaan jätevesijärjestelmä ja maalämpökaivo.

Haetaan suunnittelutarveratkaisua, koska alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jonka perusteella rakennuslupa voitaisiin myöntää. Raahen Kaupungin ja Siikajoen kunnan rakennusjärjestyksen mukaan alue on suunnittelutarvealuetta.

Rakentaminen sijoittuu osayleiskaavassa osoitetulle asuinpienalojen alueelle AP -2. Rakennuspaikka katsottu mieluisammalle paikalle mäenharjanteelle, Pohjatöiden kannalta parempaan paikkaan.

Naapureiden kuuleminen ja viranomaislausunnot:

Luvanhakija on suorittanut naapureiden kuulemisen. Naapureilla ei ole ollut huomauttamista rakennushankkeeseen.

Rakennusvalvonta pyysi 2.5.2022 hakemukselle lausuntoa Raahen kaavoitusyksiköltä. Kaavoitusosasto antoi lausunnon hakemukselle 20.5.2022. Kaavoitusosaston lausunto liitteenä kokonaisuudessaan.

Rakennusvalvonnan esitys:

Hakija hakee suunnittelutarveratkaisua saadakseen rakentaa puurakenteisen asuinrakennuksen n.135 k-m², autosuojan n.85 k-m² sekä maalämpökaivon ja kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän.

Rakennuspaikka sijaitsee Raahen kaupungissa, Mattilanperällä, kiinteistöllä Silpakangas. Hakija on tehnyt kiinteistöstä kaupan 8.9.2021. Kauppakirjan mukaan hakija on ostanut n. 1 hehtaarin kokoisen määräalan kiinteistöstä Silpakangas. Rakennuspaikan kiinteistötunnus on 678-410-11-29-M601. Alueella ei ole voimassa sellaista oikeusvaikutteista osayleiskaavaa, jonka perusteella suora rakennuslupa voitaisiin myöntää. Raahen kaupungin ja Siikajoen kunnan rakennusjärjestyksen mukaan alue on suunnittelutarvealuetta.

Rakennuspaikalla on voimassa Mattilanperän osayleiskaava, osayleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen. Haettu rakentaminen kohdistuu pääosin Mattilanperän osayleiskaavaan merkitylle asuinpientalojen alueelle (AP-2).

Rakennusvalvonnan tulkinnan mukaan rakennuspaikka on riittävän suuri ja rakentamiseen soveltuva. Rakennukset sopeutuvat ympäristöön ja rakennusten sijoittelussa on otettu huomioon maaston muodot. Asuinrakennus on sijoitettu lähes korkeimmalle kohdalle tonttia ja jätevesijärjestelmä on sijoitettu alarinteeseen. Haetun rakentamisen johdosta rakennuspaikan rakennusoikeus ei ylitä. Toteutuessaan hanke tukee Mattilanperän osayleiskaavan toteutumista.

Em. selvitysten 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 virkistystarpeiden turvaamista.

Liitteet Kaavallinen lausunto liitteineen

Esittelijä Tekninen johtaja Vimpari Jarkko

Päätösesitys Rakennetun ympäristön lautakunta päättää myöntää hakemuksen mukaisen suunnittelutarveratkaisun seuraavin ehdoin:

1. Haetun rakennuspaikan kanssa samalla kiinteistöllä yleiskaavan M-1/s1 osa-alueella oleva kyläkuvan kannalta arvokas puusto säilytetään, eikä sinne (s1 alue) tai sen välittömään läheisyyteen sijoiteta rakentamista tai toimintaa.
2. Asemapiirroksessa tulee rakennuslupavaiheessa huomioida oikeat osayleiskaavan rajaukset, ja sijoittaa rakentaminen paremmin

yleiskaavassa osoitetulle rakennuspaikalle AP-2 alueelle.

3. Rakennuslupavaiheessa asemapiirrosta on syytä tarkentaa rakentamisen edellytysten arvioinnin helpottamiseksi. Hankkeen tiedot esitetään yksiselitteisesti. Jätevesijärjestelmän sijainti ja tyyppi esitetään mitoitettuna suhteessa ympäröiviin kohteisiin, niin että ympäristövalvonta voi arvioida luvan edellytykset.

4. Asiassa kuullaan ympäristövalvontaa haettaessa varsinaista rakennuslupaa

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.