

## Poikkeamislupa / Kultalantie / Omakotitalo

Rakennetun ympäristön lautakunta 14.12.2022 § 194

1136/10.03.00/2022

Valmistelija Rakennustarkastaja Mikko Annala

hakijat	[REDACTED]
kaupunki	Raahe
kiinteistötunnus	678-411-6-81-M601 678-411-12-82-M601
kerros-ala	n.250 k- m2
osoite	Kultalantie

Poikkeamislupaa haetaan omakotitalon ja autosuojarakennuksen sekä jätevesijärjestelmän rakentamiselle. Haettu rakennuspaikka sijoittuu Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaavassa pääosin maatalousalueelle ( MT- 2 ). Alueella on sallittua vain maatalouteen liittyvä rakentaminen.

Poikkeamista haetaan MRL 43 §:stä MRL 171 §:n nojalla. Raahen kaupungissa ratkaiseva viranomainen on rakennetun ympäristön lautakunta.

### **Kaavatilanne:**

Alueella on voimassa Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaava, joka on Raahen kaupunginvaltuuston 29.4.2019 hyväksymä.

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

*”Omakotitalon ja autotalli/varaston rakentaminen uudelle tontille. Asuinrakennus 170 k-m2, talousrakennus 72 k-m2, jätevesijärjestelmä.*

*Haemme poikkeamista rakennuspaikan sijaintiin. Perustelemme sijainnin muutosta mm.:*

- *liikenneturvallisuudella*
- *osayleiskaavan yleisötilaisuudessa saaduilla vastauksilla*

- kiinteistöjen omistusmuutoksilla
- teknisellä paremmuudella
- ympäristöarvoilla.

*Kultalantiellä on 50 km/h nopeusrajoitus, mikä edellyttää 105 metrin liittymisnäkemää. Kultalantien kaarteeseen vuoksi nykyiseltä kiinteistöltä 6-81 ei voi saada turvallista liittymää. Kultalantiellä liikkuu paljon muualta tulevia mm. leirikeskuksella asioivia sen rannalla uimassa kävijöitä, jotka eivät osaa varoa mutkassa olevia liittymiä. Esittämämme rakennuspaikan myötä liittymän sijainti tulee turvalliseksi.*

*Osayleiskaavan laadinnan aikana pidetyissä yleisötilaisuuksissa esitettyä (sama kuin vahvistetussa kaavassa) rakennuspaikkaa kommentoitiin kahdessa eri tilaisuudessa huonoksi, johon vastattiin molemmilla kerroilla, että rakennuspaikka koskee tonttia ja että sitä voidaan tarkentaa. Vastausten vuoksi asiasta ei jätetty muistutusta tai valitusta.*

*Kultalantien sivuojat valuttavat vesiä valtatieltä osayleiskaavassa esitetylle rakennuspaikalle, josta ei ole toimivaa purkua pois vaan keväisin Kultalantie sivuoja on peltoaukean kohdalla täynnä vettä. Esittämämme rakennuspaikka voidaan kuivattaa sen itäpuolella olevan ojaan, jolla on selvä laskusuunta Puikkosenojaan.*

*Osayleiskaavan mukainen paikka uppoutuu korkean ja peittävän metsän kainaloon tehden tontista pimeän ja leikkaisi suuren osan aurinkopaneelien keräämästä hyödystä. Korkea metsä on maisemakuvallisesti merkittävä, minkä soisi säilyvän. Esittämämme rakennuspaikka sijoittuu puuston reunaan, kuitenkin niin, että aurinkoenergian kerääminen olisi kannattavaa.*

*Kiinteistön 12-82 mukaan tulo kiinteistön muodostukseen mahdollistaa käytännössä kelvollisen rakennuspaikan toteuttamisen aivan erilalla, kuin osayleiskaavaa laadittaessa on ollut mahdollista.*

*Rakennushanke tulee olemaan suuri, jos ei suurin, investointimme ja olemme tarkkaan harkinneet mm. rakennuspaikan sijoittumista. Emme toteuttaisi hanketta, mikä olisi turvallisuusriski tai teknisesti ajattelematon.*

*Kyseinen pelto on tuottanut aina huonosti”.*

### **Naapureiden kuuleminen ja viranomaislausunnot**

Luvanhakijat ovat suorittanut naapureiden kuulemisen. Naapureilla ei ole ollut huomauttamista rakennushankkeeseen.

Hakemukselle pyydettiin 18.11.2022 kaavoitusosaston lausuntoa. Kaavoitusosasto on antanut hakemukselle lausunnon 30.11.2022. Kaavoitusosaston lausunto liitteenä kokonaisuudessaan.

### **Rakennusvalvonnan esitys:**

Hakijat hakevat poikkeamislupaa saadakseen rakentaa omakotitalon ja talousrakennuksen sekä kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän lahjana saaduille määräaloille. Määräalat sijoittuvat Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaavassa pääosin MT-2 alueelle ( maatalousalue ), vain vähäinen osa määräaloista sijoittuu osayleiskaavaan merkityn uuden rakennuspaikan kohdalle.

Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Yleiskaavan yleismääräysten nojalla määrätään, että osayleiskaavan saatua lainvoiman kaupunki voi myöntää kaavassa osoitetun rantavyöhykkeen ulkopuolelle suoraan rakennusluvut asuinrakennuksille AO-, AM- ja RA-alueilla, kun rakennuspaikan minimipinta-ala on 3000 m<sup>2</sup>

Kiinteistölle 678-411-6-81 on osoitettu osayleiskaavaan yksi uusi rakennuspaikka, merkinnällä AO ( erillispientalojen alue). Uuden rakennuspaikan sijainti on lisäksi esitetty kaavakartalla punaisella avonaisella ympyrällä, kaavan yleismerkintöjen mukaan merkintä tarkoittaa uuden rakennuspaikan ohjeellista sijaintia.

Hakijoiden lahjaksi saamat määräalat 678-411-6-81-M601 ja 678-411-12-82-M601 sijoittuvat pääosin kaavaan merkityn uuden rakennuspaikan itä- ja kaakkoispuolelle. Lupahakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen perusteella rakennukset sijoittuvat kokonaisuudessaan maatalousalueelle, merkinnän mukaan alueella sallitaan ainoastaan maatalouteen liittyvä rakentaminen.

Luvan hakijat ovat esittäneet poikkeamislupahakemuksella useita syitä sille miksi rakennusten sijoittaminen maatalousalueelle on perustellumpaa kuin osayleiskaavaan merkitylle uudelle rakennuspaikalle. Syyt ovat, liikenneturvallisuuteen, rakennuspaikkaan, ympäristöön sekä aiottuun rakentamistapaan liittyviä.

Rakennusvalvonnan tulkinnan mukaan osayleiskaavan merkitystä uuden rakennuspaikan ohjeellisesta sijainnista voidaan poiketa. Luvanhakijoilla on hyvät perusteet rakennusten sijoittamiselle maatalousalueelle. Pääosa hakijoiden esittämistä rakennuspaikan siirtämisen syistä ovat harkittuja ja perusteltuja.

Jätevesien käsittelyjärjestelmää koskevat päätökset tehdään mahdollisen rakennusluvan yhteydessä

Rakennuspaikalla ei ole luonnon-eikä rakennussuojelukohteita.  
Rakennuspaikalle ei ole osoitettu virkistystarpeita.

Em.selvitysten, sekä hakemukselle saadun kaavallisen lausunnon perusteella rakennusvalvonta katsoo, että poikkeamislupaa voidaan puoltaa. Katsomme, että rakennushanke on Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista ja että haettu rakentaminen soveltuu ympäristöön eikä

1) aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;

2) vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;

3) vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai

4) johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia

Liite

Kaavallinen lausunto liitteineen

Esittelijä

Johtava rakennustarkastaja Arola Juha

Päätösesitys

Rakennetun ympäristön lautakunta päättää myöntää hakemuksen mukaisen poikkeamisluvan.

Päätöksestä peritään maksu rakennetun ympäristön lautakunnan §164 17.11.2020 mukaisesti.

- myönteinen ratkaisu 500 euroa.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen. Määrätään julkipanopäiväksi 19.12.2022.

Poikkeamislupapäätös 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

Hyväksyttiin päätösesitys.