

Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamislupa / Asuinrakennus ja talousrakennus / Mattilanperäntie

Rakennetun ympäristön lautakunta 03.05.2023 § 73

377/10.03.00/2023

Valmistelija Rakennustarkastaja Mikko Annala

hakijat	████████████████████
kaupunki	Raahe
kiinteistötunnus	678-410-9-58-M604
pinta-ala	n. 3,1 ha

Suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamislupaa haetaan asuinrakennuksen n. 150 k-m², sekä autosuojan n.170 k-m² rakentamiseen.

Suunnittelutarveratkaisua haetaan MRL 16 §:stä MRL:n 137 §:n perusteella. Poikkeamislupaa haetaan MRL 43 §:stä MRL:n 171 §:n perusteella. Raahen kaupungissa ratkaiseva viranomainen on rakennetun ympäristön lautakunta.

Kaavatilanne:

Mattilanperän osayleiskaava (Kv. hyv 22.9.1993)

Hakijoiden ilmoittamat perustelut ja erityiset syyt:

Omakotitalon ja autotallin rakentaminen.

Asuinrakennus ja talli sijoitetaan aluevarausmerkintöjen ulkopuolelle, koska omistamme isomman määräälan ja on mahdollisuus helpottaa työhön liittyviä toimia, kun sijoitamme tallin tiestä kauemmas. Talo sijoitetaan näin ollen tallista kauemmas, että saadaan talo korkeammalle paikalle omaan tilaan ja mahdollisuus tehdä pihaa.

Haetaan suunnittelutarveratkaisua, koska alueella ei ole voimassa sellaista oikeusvaikutteista osayleiskaavaa, jonka perusteella rakennuslupa voitaisiin suoraan myöntää. Raahen ja Siikajoen yhteisen rakennusjärjestyksen mukaan suunnittelutarvealueita ovat yleiskaava-alueet lievealueineen lukuun ottamatta asemakaava-alueita ja sellaisia oikeusvaikutteisia yleiskaavoja, joissa rakennuspaikan rakennusoikeus on jo ratkaistu kaavassa.

Lisäksi poiketaan osayleiskaavaan merkityn uuden rakennuspaikan ohjeellisista rajoista sekä rakennusten ohjeellisesta sijoituksesta. Asuinrakennus sijoittuu yleiskaavaan merkityn AP-1 aluevarauksen ulkopuolelle M-1 alueelle (maa- ja metsätalousalue).

Naapureiden kuuleminen ja viranomaislausunnot:

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

Rakennusvalvonta pyysi 5.4.2023 hakemukselle lausuntoa Raahen kaupungin kaavoitusyksiköltä. Kaavoitusosasto antoi lausunnon hakemukselle 25.4.2023. Kaavoitusosaston lausunto liitteenä kokonaisuudessaan.

Rakennusvalvonnan esitys:

Hakijat hakevat suunnittelutarveratkaisua saadakseen rakentaa asuinrakennuksen n.150 k-m², autosuojan n.170 k-m² sekä maalämpökaivon ja kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän.

Rakennuspaikka sijaitsee Raahen kaupungissa, Mattilanperällä, kiinteistöllä 678-410-9-58. Suunnittelutarveratkaisunhakijat ovat tehneet kiinteistöstä kaupan 28.11.2022. Kaupparakirjan mukaan hakijat ovat ostaneet n. 3,1 hehtaarin suuruisen määräalan kiinteistöstä Mattila. 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. Määräalalle kohdistuu Mattilanperän osayleiskaavan merkinnät AP-1 (asuinpientalojen alue) ja M-1 (maa- ja metsätalousalue, alue tulee säilyttää rakentamattomana). Asemapiirroksen perusteella autosuojarakennus sijoittuu osayleiskaavan mukaiselle asuinpientalojen alueelle. Asuinrakennus puolestaan sijoittuu kokonaisuudessaan AP-1 aluevarausmerkinnän eteläpuolelle maa- ja metsätalousalueelle noin 10-20 metrin etäisyydelle osayleiskaavan mukaisesta ohjeellisesta uudesta rakennuspaikasta. Hakijat ovat perustelleet rakennusten sijoittelua mm. määräalan isolla koolla, työhön liittyvillä asioilla ja rakennuspaikan korkeus asemilla.

Kiinteistölle on esitetty asemapiirroksessa kaksi kulkureittiä, uusi liittymä Mattilanperäntien kautta ja toinen kulkuyhteys Raippalantien kautta. Kiinteistörekisterin karttaotteen mukaan määräalalle on tieoikeus Raippalantien kautta. Hakemukselle saadun Pohjois- Pohjanmaan ELY-keskuksen lausunnon mukaan Mattilanperäntieltä rakennettava uusi tieliittymä tarvitsee liittymäluvan. Luvanhakijat ovat ilmoittaneet rakennusvalvontaan suullisesti, että he hakevat liittymäluvan Pirkanmaan ELY-keskukselta.

Rakennusvalvonnan tulkinnan mukaan rakennuspaikka on riittävän suuri ja rakentamiseen soveltuva. Rakennukset sopeutuvat ympäristöön ja rakennusten sijoittelussa on huomioitu mm. maaston muodot sekä riittävät etäisyydet maantiehen. Ennalta arvioiden asuinrakennuksen rakentamisesta vähäisesti osayleiskaavassa esitetyn ohjeellisen uuden rakennuspaikan ulkopuolelle ei aiheudu merkittävää haittaa maa- ja metsätalous alueelle.

Hakijoiden esittämien perustelujen sekä selvitysten ja hakemukselle saatujen lausuntojen johdosta rakennusvalvonta katsoo, että suunnittelutarverkaisua 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 säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Hakijoiden esittämien perustelujen, sekä selvitysten ja hakemukselle saatujen lausuntojen johdosta rakennusvalvonta katsoo, että myös 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

Liitteet

Kaavallinen lausunto liitteineen
Pohjois- Pohjanmaan ELY- keskuksen lausunto
Päivitetty asemapiirros

Esittelijä	Tekninen johtaja Vimpari Jarkko
Päätösesitys	<p>Rakennetun ympäristön lautakunta päättää myöntää hakemuksen mukaisen suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamisluvan.</p> <p>Päätöksestä peritään maksu rakennetun ympäristön lautakunnan §23 1.2.2023 mukaisesti.</p> <p>- myönteinen ratkaisu 500 euroa.</p> <p>Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen. Määrätään julkipanopäiväksi 8.5.2023.</p> <p>Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamislupa on voimassa kahden vuoden ajan julkipanopäivästä lukien. Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on hakijan saatava rakennuslupa.</p> <p>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.</p> <p>Päätökseen voi hakea muutosta Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelta valittamalla. Valitusosoitus on liitteenä.</p>
Päätös	Hyväksyi esityksen.