

Poikkeamislupa / Kultalantie

Rakennetun ympäristön lautakunta 04.10.2023 § 159

686/10.03.00/2023

Valmistelija Rakennustarkastaja; Mikko Annala

hakijat	[REDACTED]
kaupunki	Raahe
kiinteistötunnus	678-411-6-210-M602
kerros-ala	n.169 k- m2
osoite	Kultalantie

Poikkeamislupaa haetaan omakotitalon ja autosuojarakennuksen sekä jätevesijärjestelmän ja maalämmönkeruupiirin rakentamiselle. Haettu rakennuspaikka sijoittuu Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaavassa pääosin maatalousalueelle (MT- 2) ja vähäiseltä osin maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M-3).

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. Osayleiskaava on tullut lainvoimaiseksi 6.4.2023.

Hakijoiden ilmoittamat perustelut ja erityiset syyt:

Rakennamme Raahen Piehinkiin uuden omakotitalon ja talousrakennuksen sekä siihen liittyvät maalämmön keruupiirin ja jätevesijärjestelmän. Tontti lohkotaan emäkiinteistöstä 678-411-6-210.

Haemme poikkeamista rakennuspaikan sijainnista. Rakennuspaikkaa siirretään 90 metriä. Kaavaan merkitty rakennuspaikka sijaitsee kahden eri talon takapihalla. Kummaltakaan naapurilta ei saa naapurisuostumusta kaavaan merkitylle rakennuspaikalle. Kaavaan merkitylle rakennuspaikalle

ei ole tietä ja uusi tie olisi pitänyt tehdä toisen naapureista (joka ei antaisi naapurisuostumusta) pihan läpi. Siirrämme rakennuspaikkaa 90 metriä metsäsaarekkeen toiselle puolelle, jonne tulee uuden tonttimme rajalle valmiiksi tie. Uusi rakennuspaikka sijaitsee metsäsaarekkeen muodostamassa luontaisesti suojaisessa paikassa. Vesijohto sekä sähkölinjat kulkevat tonttimme välittömässä läheisyydessä, joten kunnallistekniikka on helposti saatavissa.

Naapureiden kuuleminen ja viranomaislausunnot

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

Rakennuspaikan siirtämisen mahdollisuuksista on keskusteltu rakennusvalvonnan, kaavoitusosaston edustajan sekä luvanhakijan kanssa ennakkoneuvontapalaverissa 10.5.2023.

Poikkeamislupahakemukselle on pyydetty 1.9.2023 kaavoitusosaston lausuntoa. Kaavoitusosasto on antanut hakemukselle lausunnon 19.9.2023. Kaavoitusosaston lausunto on hakemuksen liitteenä kokonaisuudessaan.

Rakennusvalvonnan esitys:

Hakijat hakevat poikkeamislupaa saadakseen rakentaa omakotitalon (148 k-m²) ja autosuojarakennuksen (21 k- m²) sekä kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän ja maalämmönkeruupiirin ostamalleen määräalalle. Määräala (n. 6000 m²) lohkotaan kiinteistöstä 678-411-6-210. Rakennuspaikalla on voimassa Raahen eteläisen ranta- alueen osayleiskaava. Osayleiskaavassa kiinteistölle 678-411-6-210 on osoitettu yksi uusi rakennuspaikka merkinnällä AO (erillispientalojen alue).

Hakemuksella liitteenä olevan asemapiirroksen mukaan hakijoiden omistama määräala sijoittuu osayleiskaavassa pääosin maatalousalueelle (MT-2), jolle sallitaan ainoastaan maatalouteen liittyvä rakentaminen. Osittain määräala sijaitsee myös kaavaan merkityllä maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M-3), jolla sallitaan ainoastaan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen liittyvä rakentaminen.

Luvanhakijat hakevat poikkeamislupaa saadakseen rakentaa hakemuksen mukaiset rakennukset ja rakennelmat noin 90 metrin etäisyydelle kaavan mukaisesta uuden rakennuspaikan ohjeellisesta sijainnista.

Hakijat ovat perustelleet hakemusta mm. rakennuspaikan suojaisalla sijainnilla, kunnallistekniikan saatavuudella sekä tonttitien rakentamiseen liittyvillä asioilla.

Rakennusvalvonnan tulkinnan mukaan luvanhakijoilla on hyvät maankäytölliset perusteet rakennuspaikan siirtämiselle.

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

Poikkeamislupahakemukselle liitettyjen suunnitelmien ja 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

Liitteet

Kaavallinen lausunto liitteineen
Julkisivupiirros

Esittelijä

Tekninen johtaja Vimpari Jarkko

Päätösesitys

Rakennetun ympäristön lautakunta päättää myöntää hakemuksen mukaisen poikkeamisluvan.

Päätöksestä peritään maksu Rakennetun ympäristön lautakunnan §23 1.2.2023 mukaisesti - myönteinen ratkaisu 500 euroa. Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen. Määrätään julkipanopäiväksi 9.10.2023. Poikkeamislupa 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.