

Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamislupa/asuinrakennus 250 k-m², autosuoja 160 k-m² ja saunarakennus 30 k-m²/Hirsikankaantie

Rakennetun ympäristön lautakunta 10.04.2024 § 50

201/10.03.00/2024

Valmistelija Rakennustarkastaja Veikko Laurila

Hakijat	██████████
Kaupunki	Raahe
Kiinteistötunnus	678-415-5-60 (määräala)
Osoite	Hirsikankaantie

Suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamislupaa haetaan asuinrakennuksen 250 k-m², autosuojan 160 k-m² ja 30 k-m² saunarakennuksen rakentamiseen.

Suunnittelutarveratkaisua haetaan MRL 16 §:stä MRL 137 §:n nojalla. Raahen kaupungissa ratkaiseva viranomainen on Rakennetun ympäristön lautakunta.

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

Kaavatilanne:

Pattijoki Jokelakylän osayleiskaava. Hyväksytty Pattijoen kunnanvaltuustossa 14.12.2000 § 79.

Hakijan ilmoittamat perustelut ja erityiset syyt:

”Rakennuspaikka sijaitsee Raahen kaupungissa Jokelankylän osayleiskaavan alueella. Uudet rakennukset sijoittuvat osayleiskaavan mukaiselle M-alueelle (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”.

Osayleiskaavan mukaiselle M-alueelle haetaan poikkeamislupaa uuden rakennuspaikan saamiseksi.

Poikkeamisluvan haun perusteena on halu rakentaa uusi talo väljälle maaseutumaiselle alueelle. Luvan hakijat arvostaa rakennuspaikan luonnonläheisyyttä ja rauhallisuutta”.

Naapureiden kuuleminen ja viranomaislausunnot:

Hakijat ovat kuulleet naapurit. Naapurit ovat antaneet suostumuksen haetulle rakentamiselle eikä heillä ole huomautettavaa hankkeesta.

Rakennusvalvonta on pyytänyt lausuntoa Raahen kaavoitukselta. Annettu lausunto kokonaisuudessaan liitteenä.

Rakennusvalvonnan esitys:

Hakijat hakevat suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamislupaa saadakseen rakentaa asuinrakennuksen 250 k-m², autosuojan 160 k-m² ja saunarakennuksen 30 k-m² Raahen kaupungin Jokelankylässä sijaitsevalle omistamalleen määräalalle 678-415-5-50-M601, osoitteeseen Hirsikankaantie, 92140 Pattijoki. Määräalan pinta-ala on noin 3,5 ha. Määräala lohkotaan Siimes-nimisestä tilasta kauppakirjassa sovitulla tavalla.

Raahen kaupungingeodeetti on tehnyt viranhaltijapäätöksen, että Raahen kaupunki ei käytä etuosto-oikeutta Siimes-nimisestä tilasta myytävälle määräalalle (Päätös: 01.03.2024 §10/2024).

Haettu rakentaminen sijoittuu Pattijoki Jokelankylän osayleiskaavassa kaava merkintä M-alueelle (maa- ja metsätalousvaltainen alue). Kaava merkinnästä todetaan seuraavaa: *”Alue varataan pääasiassa maa- ja metsätaloukseen. Alueella saa rakentaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä talous- ja tuotantorakennuksia sekä liitännäiselinkeinoja tukevia rakennuksia ja laitteita.*

Alueella sallitaan asuinrakentaminen vähintään 10 000 m² tontille, mikäli rakentaminen ei aiheuta MRL:n 16 § tarkoittamaa suunnittelutarvetta”.

Raahen kaupungin ja Siikajoen kunnan rakennusjärjestyksen 3 luvussa rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella 12 §:n kohdassa suunnittelutarvealueet Raahen kaupungissa ja Siikajoen kunnassa todetaan, että suunnittelutarvealueita ovat yleiskaava-alueet lievealueineen, lukuun ottamatta asemakaava-alueita ja sellaisia oikeusvaikutteisia yleiskaavoja, joissa rakennuspaikan rakennusoikeus on jo ratkaistu kaavassa.

Nyt haettavalle rakentamiselle ei ole kaavassa ratkaistu rakennusoikeutta.

Poikkeamislupaa haetaan kaava merkinnästä M (maa- ja metsätalousvaltainen alue). Poikkeaminen koskee kaavassa osoitetusta

maankäytöstä siten, että poikkeamisen johdosta M-alueelle muodostuu uusi asuinrakennuksen rakennuspaikka.

Kulkuyhteys haettavalle rakennuspaikalle on asemapiirroksessa osoitettu Hirsikankaantieltä. Rakennusten etäisyys on Hirsikankaantielle noin 200 metriä.

Haetun rakentamisen etälä-lounas suunnassa noin 200 metrin etäisyydellä sijaitsee kolme olemassa olevaa asuinrakennuspaikkaa.

Raahen kaavoitus on antamassaan lausunnossaan todennut, että:

”Rakennushanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle, eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Rakennushanke sijoittuu luontevasti olemassa olevan kylärakenteen laitamille, nykyisten olemassa olevien kaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen lähetyville. Poikkeaminen ei estä toteuttamasta yleiskaavaa”.

Raahen kaavoitus antamassaan lausunnossaan puoltaa suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamislupaa ehdolla, että jätevesien käsittely hoidetaan ympäristövalvonnan edellyttämällä tavalla. Rakennusten jätevesien käsittelyjärjestelmät ratkaistaan mahdollisen rakennusluvan yhteydessä.

Em. seikkojen 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.

Em. seikkojen johdosta 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 virallinen kartta-aineisto, kaavallinen lausunto liitteineen, asemapiirros ja julkisivupiirros.

Esittelijä Tekninen johtaja Vimpari Jarkko

Päätösesitys Rakennetun ympäristön lautakunta päättää myöntää hakemuksen mukaisen suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamisluvan.

Päätöksestä peritään maksu Rakennetun ympäristön lautakunnan §23 1.2.2023 mukaisesti:

- myönteinen ratkaisu 500 euroa.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen. Määrätään julkipanopäiväksi 15.04.2024.

Suunnittelutarveratkaisu ja 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.