

# Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamislupa / Päätalontie / asuinrakennus 180 k-m2, autosuojarakennus 59 k-m2 ja ulkosauna 18 k-m2.

Rakennetun ympäristön lautakunta 10.04.2024 § 51

212/10.03.00/2024

Valmistelija Rakennustarkastaja; Mikko Annala

hakija	██████████
kaupunki	Raahe
kiinteistötunnus	678-420-3-20-M602
osoite	Päätalontie

Poikkeamislupaa ja suunnittelutarveratkaisua haetaan omakotitalon ja autosuojarakennuksen sekä ulkosaunan ja maalämpöjärjestelmän rakentamiselle. Rakennuspaikka sijaitsee Raahen kaupungin Vihannin kylässä. Haettu rakentaminen sijoittuu Vihannin kirkonkylän osayleiskaavan mukaiselle maatalousalueelle ( MT ).

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

## **Kaavatilanne:**

Alueella on voimassa Vihannin kirkonkylän osayleiskaava. Vihannin kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan 13.12.2012 § 61.

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

*”Rakennetaan uusi puurakenteinen omakotitalo ylakertavarauksella (yht. 180kem2), talousrakennus (59kem2), pihasauna 18kem2 sekä maalämpöjärjestelmä (maapiiri tai maalämpökaivo).*

*Rakennuspaikalta on lyhyt matka Vihannin keskustan palveluihin (keskustaan noin 1.5km). Tontti lohkaistaan kiinteistön 678-420-3-20 määräalasta (678-420-3-20-M601). Määräalan omistus on ennen lohkomista Eemeli Taskilan isällä. Rakennuttajan toiveena olisi harjoittaa yritystoimintaa lohkotulla kiinteistöllä.*

*Vanhalla rakennuspaikalla olevat rakennukset toimivat varastotilana ja harrastekäytössä. Uuden tontin molemminpuolin on perheen omistuksessa*

*olevaa aluetta. Vihannissa vapaana olevat kaava-alueetontit ei ole vaihtoehto koska molemmat rakentajat haluavat omaa tilaa ja etäisyyttä naapureihin. Maaseutumainen ympäristö on ollut aina haaveena.*

*Haettu rakennuspaikka sijoittuu osayleiskaavan mukaiselle MT -alueelle. Kaavassa ei ole osoitettu rakennusoikeutta maatalousalueelle. Lisäksi yleiskaavamääräysten mukaan alue on suunnittelutarve aluetta.*

*Haetaan poikkeamislupaa MRL 43 §:stä MRL: 171 §:n perusteella ja suunnittelutarveratkaisua MRL 16 §:stä MRL 137 §:n perusteella.”*

### **Naapureiden kuuleminen ja viranomaislausunnot**

Naapureiden kuuleminen on suoritettu osittain rakennusvalvonnan ja osittain luvanhakijan toimesta.

Määräalan viereisistä tai vastakkain olevista naapureista Pohjois-Pohjanmaan ELY -keskus toimitti hakemukselle lausunnon, muilla naapureilla ei ollut huomauttamista rakennushankkeeseen. ELY-keskuksen lausunto liitteenä kokonaisuudessaan.

Hakemukselle pyydettiin lausunnot Raahen kaupungin kaavoitusyksiköltä sekä Pohjois- Pohjanmaan museolta. Lausunnot ovat liitteenä kokonaisuudessaan.

### **Rakennusvalvonnan esitys:**

Luvanhakija hakee poikkeamislupaa ja suunnittelutarveratkaisua omakotitalon 180 k-m<sup>2</sup> ja autosuojarakennuksen 59 k-m<sup>2</sup> sekä ulkosaunan 18 k-m<sup>2</sup> ja maalämpöjärjestelmän rakentamiselle.

Hakijan lahjaksi saama määräala sijoittuu Raahen kaupunkiin, Vihannin kylään kiinteistölle 678-420-3-20, määrälalle M602. Alueella on voimassa Vihannin kirkonkylän osayleiskaava 2025. Poikkeamislupaa haetaan, koska hakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen perusteella haettu rakentaminen kohdistuu osayleiskaavan mukaiselle maatalousalueelle ( MT ), jonne ei ole kaavassa osoitettu rakennusoikeutta. Raahen kaupungin ja Siikajoen kunnan rakennusjärjestyksen perusteella haettu rakennuskohde sijaitsee myös suunnittelutarvealueella.

Rakennuspaikalla ei ole voimassa olevaa asemakaavaa, mutta hanke sijoittuu taajaman asemakaavoitetun alueen läheisyyteen asemakaavan lievealueelle. Vihannin Kirkonkylän osayleiskaavassa on rakennuskohteen lähelle osoitettu aluevarauksia merkinnällä AP- akm ( asemakaavan muutos- ja / tai laajennusalue. Alueella on välittömiä kehittämistarpeita, jotka tulee ratkaista asemakaavan muutoksella ja / tai laajennuksella).

Ennakkoneuvontapalaverissa 17.11.2023 luvanhakijaa neuvottiin ensisijaisesti hyödyntämään kaupungin tonttitarjontaa. Toissijaisesti alueen kehittämistarpeet olisi voitu ratkaista asemakaavoituksella. Lisäksi hakijalle ilmoitettiin, että yhden asuinrakennuksen rakennuspaikkaa voi hakea suunnittelutarveratkaisulla ja poikkeamismenettelyllä.

Palaverissa hakijaa huomautettiin siitä, että haetun rakennuspaikan vieressä sijaitsee vanha asuinpientalon rakennuspaikka kaavamerkintä AP ( asuinpientalojen alue ). Todettiin, että lupakäsittelyssä hakijan eduksi voisi olla rakennuspaikan siirtäminen Päätalontien varressa sijaitsevalta olemassa olevalta rakennuspaikalta.

Ennakkoneuvonnasta huolimatta hakija ei ole hakemut lupaa vanhan rakennuspaikan rakennusten purkamiselle tai käyttötarkoitusten muuttamiselle. Haetun rakentamisen johdosta maatalousalueelle muodostuu uusi rakennuspaikka, johon nyt haetaan poikkeamislupaa ja suunnittelutarveratkaisua.

Luvanhakija perustelee hakemustaan mm. sillä, että haetulta rakennuspaikalta on lyhyet etäisyydet Vihannin keskustan palveluihin. Maaseutumainen ympäristö, jossa on omaa tilaa ja etäisyyttä naapureihin on myös hakijan haaveena. Rakentajan toiveena olisi harjoittaa yritystoimintaa uudella rakennuspaikalla ja hyödyntää vieressä olevan vanhan rakennuspaikan rakennuksia varastotiloina ja harrastekäytössä.

Rakennuspaikan läheisyydessä noin 600- 700 metrin etäisyydellä on kaupungin tonttipörsin perusteella myynnissä useita vapaita asemakaavoitettuja asuinrakennusten tontteja. Kysyntää tonteille ei ole juurikaan ollut alennetuista myyntihinnoista huolimatta. Tonttikyselyt ja rakentamispaine Vihannin kylällä onkin hiipunut vuosi vuodelta vaikka alueelle on vasta rakennettu uusi koulukeskus ja kylällä on toimivat peruspalvelut sekä hyvät liikenneyhteydet.

Rakennusvalvonnan tulkinnan mukaan yhden uuden rakennuspaikan muodostamisesta maatalousalueelle ei ennalta arvioiden koidu haittaa osayleiskaavan toteuttamismahdollisuuksiin alueella.

Rakennuspaikka on suuruudeltaan haettuun rakentamiseen sovelias eikä siellä sijaitse luonnon-eikä rakennussuojelukohteita. Rakennuspaikka ei sijoitu pohjavesialueelle, eikä sinne ole osoitettu virkistystarpeita.

Pohjois- Pohjanmaan museon arkeologin lausunnon perusteella lähialueella sijaitseva kiinteä muinaisjäänös ei näyttäisi ulottuvan haetulle rakennuspaikalle saakka.

Pohjois- Pohjanmaan ELY- keskus huomauttaa lausunnossaan luvanhakijaa mahdollisesta melusuojauksen tarpeesta kiinteistöllä sekä siitä, että uudelle tonttiliittymälle tulee hakea liittymälupa.

Kaavoitusosaston lausunnon perusteella Vihannin kylällä on vielä vapaana asemakaavoitettua tonttivarantoa eikä lisäalueiden asemakaavoittaminen ole ajankohtaista lähivuosina. Lausunnossaan kaavoitusosasto puoltaa hakijan suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamislupahakemusta.

Em. selvitysten, sekä hakemukselle saatujen lausuntojen 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

Em. selvitysten, sekä hakemukselle saatujen lausuntojen perusteella 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 säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Liitteet

Asemapiirros, talon alustavat julkisivupiirroksset, piilarakennuksen alustavat julkisivupiirroksset, kaavallinen lausunto liitteineen, museon lausunto, ELY- keskus naapurin kuulemislausunto, kartta- aineisto.

Esittelijä

Tekninen johtaja Vimpari Jarkko

## Päätösesitys

Rakennetun ympäristön lautakunta päättää myöntää hakemuksen mukaisen suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamisluvan seuraavin ehdoin.

1. Rakennuslupavaiheessa hakemusta täydennetään lupatasoisilla piirustuksilla aiotusta rakentamisesta.
2. Rakennusten tulee muodostaa avoimeen maaseutuympäristöön sovitettu pihapiiri.
3. Päätalontielle avautuvaa osaa rakennuspaikan kiinteistöstä ei saa käyttää  
aiottuun yritystoimintaan liittyvään tai muuhun varastointiin ja säilytykseen.
4. Liittymäliikenteen näkymät Päätalontielle tulee pitää avoimina, jotta uuden asumisen ja yritystoiminnan aiheuttama liikenne ei aiheuta vaaraa Päätalontietä käyttävälle kevyelle liikenteelle.
5. Rakennuspaikan rakennukset, joissa tuotetaan jäteväettä, liitetään viemäriverkkoon.
6. Liittymälupaa tulee hakijan hakea ELY-keskukselta liittymälupahakemuksella.
7. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tehdä tarvittaessa omalla kustannuksellaan tarkemmat melumittaukset ja suunnitella tulosten pohjalta mahdollisesti tarvittavat melusuojuukset. Mahdollinen meluaita tai muu melusuojarakenne tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan maantiensuoja-alueen ulkopuolelle.

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.