

# Suunnittelutarveratkaisu/Myllykiventie 51/asuinrakennus 250 k-m2 ja autotalli 120 k-m2

Rakennetun ympäristön lautakunta 13.11.2024 § 164

770/10.03.00/2024

Valmistelija

Rakennustarkastaja Veikko Laurila

hakija	Mikko Huurinainen
kaupunki	Raahe
kiinteistötunnus	678-416-7-116
pinta-ala	12856 m2
osoite	Myllykiventie 51, 92140 Pattijoki

Suunnittelutarveratkaisua haetaan asuinrakennuksen 250 k-m2 ja autotallin 120 k-m2 rakentamiseen.

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

## **Kaavatilanne:**

Pattijoki-Olkijoen osayleiskaava, KH hyv. 27.6.1996

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

*"Haluan rakentaa energiatehokkaan 1-kerroksisen talon. Oulussa sijaitseva nykyinen taloni on rakennettu v. 1969. Se on öljylämmitteinen ja 2-kerroksinen. Alakertaan vievät portaat ovat vaararalliset ja niissä kaatuessa olen katkonut kylkiluita.*

*Olen asunut ja työskennellyt aiemmin 26 vuotta Raahessa. Tontin ja Olkijoen välissä oleva tila Myllypelto on lohkottu edesmenneen vaimoni kotitilasta. Lapsieni kaksi enoa asuu Olkijoella. Olen kuulunut Olkijoen Erämiesten hirviporukkaan.*

*Raahen rakennetun ympäristön lautakunta myönsi 11.05.2022 § 82 kyseiselle paikalle suunnittelutarveratkaisun. Kahden vuoden aikana ei rakennuslupaa tullut haettua, joten nyt haetaan uudestaan suunnittelutarveratkaisua".*

## **Naapureiden kuuleminen ja viranomaislausunnot:**

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

Rakennusvalvonta pyysi lausuntoa Raahen kaavoitukselta. Raahen kaavoituksella ei ole lausuttavaa hankkeesta.

**Rakennusvalvonnan esitys:**

Hakija hakee suunnittelutarveratkaisua saadakseen rakentaa asuinrakennuksen 250 k-m<sup>2</sup> ja autotallin 120 k-m<sup>2</sup> Raahen kaupungin Olkijoen kylässä sijaitsevalle omistamalleen tilalle Myllymetsä Rn:o 7:116, osoitteeseen Myllykiventie 51. Rakennuspaikan pinta-ala on 12856 m<sup>2</sup>.

Raahen rakennetun ympäristön lautakunta on vuonna 2022 (11.05.2022 § 82) myöntänyt hakijalle suunnittelutarveratkaisulla asuinrakennukselle 250 k-m ja autotallille 120 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeudet. Nyt hakija hakee samansisältöistä suunnittelutarveratkaisua, koska vuonna 2022 myönnetty suunnittelutarveratkaisu on vanhentunut.

Haettu rakentaminen sijoittuu Olkijoen osayleiskaavassa MU- alueelle eli maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja.

Haettu rakennuspaikka sijoittuu kahden olemassa olevan rakennuspaikan keskelle. Naapuri kiinteistölle 678-416-7-119 on Pohjois-Pohjanmaan Ympäristökeskus myöntänyt vuonna 2007 poikkeamisluvan asuinrakennukselle, autotallille ja puuvajalle. Toiselle naapurikiinteistölle 678-416-7-115 on Raahen kaupunginhallitus myöntänyt vuonna 2005 suunnittelutarveratkaisun asuinrakennukselle ja autotallille.

Nyt haettava suunnittelutarveratkaisu sijoittuu kaavassa MU-alueelle. Olemassa olevat naapurikiinteistöjen asuinrakennuspaikat sijoittuvat kaavassa saman MU-merkinnän alueelle.

Kiinteistölle 678-416-7-119 poikkeaminen on tutkittu Maankäyttö- ja rakennuslain 72 § 1 mom. mukaisena, koska rakennuspaikka rajautuu Olkijokeen. Kiinteistölle 678-416-7-115 on tutkittu Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaisena, koska rakennuspaikka ei rajaudu Olkijokeen.

Vuoden 2022 suunnittelutarveratkaisun yhteydessä rakennusvalvonta pyysi Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta sähköpostitse kannanottoa suunnittelutarveratkaisun käsittelyyn. Kannanotossa todetaan seuraavaa: *“Kun tilalla 7:116 ei ole omaa rantaviivaa, eikä se rajoitu Olkijokeen, tulee kyseeseen suunnittelutarveratkaisu eikä asiaa ratkaista rantaviivamitoituksen kautta. Edellytykset on siis ratkaistava 137 §:n perusteella”.*

Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla rakentamiseen soveltuva ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 3000 m<sup>2</sup>, mikäli voimassa oleva osayleiskaava ei muuta määrää. Nyt haettavan rakennuspaikan koko on riittävä (12856 m<sup>2</sup>).

Jätevesien käsittely 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.

Liitteet

Virallinen kartta-aineisto  
Asemapiirros

Esittelijä

Tekninen johtaja Vimpari Jarkko

Päätösesitys

Rakennetun ympäristön lautakunta päättää myöntää hakemuksen mukaisen suunnittelutarveratkaisun.

Päätöksestä peritään maksu rakennetun ympäristön lautakunnan §23 1.2.2023 mukaisesti.

- myönteinen ratkaisu 500 euroa.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen. Määrätään julkipanopäiväksi 18.11.2024.

Suunnittelutarveratkaisu 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.