

## Poikkeamislupa / Ylipääntie 224

Rakennetun ympäristön lautakunta 21.05.2025 § 79

347/10.03.00/2025

Valmistelija

Rakennustarkastaja Mikko Annala

|                  |               |
|------------------|---------------|
| hakija           |               |
| kaupunki         | Raahe         |
| kiinteistötunnus | 678-411-6-107 |
| tilan nimi       | Myllypelto    |

Poikkeamislupaa haetaan traktorihallin rakentamiseen.

Poikkeamislupaa haetaan alueidenkäyttölain 41§:stä rakentamislain 57 §:n nojalla. Raahen kaupungissa ratkaiseva viranomainen on rakennetun ympäristön lautakunta.

### Kaavatilanne:

Alueella on voimassa Piehingin osayleiskaava, KV hyv. 23.5.2016 §65, voimaantulo 30.6.2016.

### Hakijan ilmoittamat perustelut ja erityiset syyt:

*Omistaja on eläköidyttyään (paluu)muuttamassa ulkopaikkakunnalta omistamalleen asuinpaikalle. Kiinteistöltä puuttuu traktorihalli, sellaista ollaan nyt rakentamassa. Traktori on välttämätön laite tuossa ympäristössä, mm tienauraukseen. Uuden rakennuksen myötä rakennusoikeus ylittyy hieman. Taustakeskusteluissa on ollut puhe, että rakennusoikeuden laskennassa huomioidaan saman omistajan molemmat kiinteistöt\*, jotka käytännössä ovatkin jo muodostaneet "yhdessä asuinpaikan"*

*Poikkeamislupaa haetaan rakentamislain 57§:n nojalla alueidenkäyttölain 41§:stä*

### Naapureiden kuuleminen ja viranomaislausunnot

Naapureiden kuuleminen on suoritettu rakennusvalvonnan toimesta. Naapureilla ei ollut huomauttamista rakennushankkeeseen.

### Rakennusvalvonnan esitys:

Luvanhakijat hakevat poikkeamislupaa rakentaakseen omistamilleen kiinteistölle 108 k-m<sup>2</sup> kokoisen traktorihallin. Haetun rakentamisen johdosta rakennuspaikan rakennusoikeus ylittyisi.

Rakennuspaikka sijaitsee Raahen kaupungissa, Piehingin kylässä. Alueella on voimassa Piehingin osayleiskaava. Haetulle rakennuspaikalle kohdistuu kaavamerkintä AO, erillispientalojen alue sekä merkintä olemassa olevasta rakennuspaikasta. Osayleiskaavan yleismääräyksissä määrätään, että rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta- alasta, mutta alle 500 kem<sup>2</sup>.

Luvanhakijat perustelevat hakemustaan sillä, että kiinteistöltä puuttuu traktorihalli ja traktori olisi välttämätön laite tuohon ympäristöön ja esimerkiksi tienauraukseen.

Hakijat omistavat hankealueelta kaksi kiinteistöä, kiinteistön Myllypelto 678-411-6-107 sekä kiinteistön Piehinginmylly 678-411-6-105. Kiinteistöistä on muodostunut yksi osayleiskaavan mukainen erillispientalon rakennuspaikka. Kiinteistöjen yhteenlaskettu pinta-ala on 4240 m<sup>2</sup>, osayleiskaavan yleismääräysten perusteella rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu 424 m<sup>2</sup>. Hakemukselle liitettyjen asemapiirroksen sekä erillisen rakennusoikeuslaskelman perusteella haetun rakentamisen johdosta rakennusten yhteenlasketuksi kerrosalaksi muodostuisi 449 m<sup>2</sup>, ja rakennuspaikan rakennusoikeus ylittyisi täten 25 m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikka sijoittuu yleiskaavassa osoitetulle erillispientalojen alueelle, jonne on merkitty yhteensä 9 olemassa olevaa rakennuspaikkaa. Olemassa olevat rakennuspaikat ovat pääosin rakentuneet eikä rakentamisalueen välittömään läheisyyteen ole osayleiskaavassa osoitettu uusia erillispientalojen rakennuspaikkoja.

Rakennusvalvonnan tulkinnan mukaan haettu rakennusoikeuden ylitys ei ole merkittävän suuri eikä haetusta rakentamisesta ennalta- arvioiden koidu haittaa alueelle suunniteltuun maankäyttöön tai naapureille.

Em. seikkojen johdosta rakennusvalvonta katsoo, että poikkeamislupaa voidaan puoltaa. Katsomme, että rakennushanke on Rakentamislain 57 §: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     | Asemapiirros, julkisivut, virallinen kartta- aineisto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Esittelijä   | Tekninen johtaja Näränen Jari                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Päätösesitys | <p>Myönnetään hakemuksen mukainen poikkeamislupa.</p> <p>Päätöksestä peritään maksu Rakennetun ympäristön lautakunnan §166 13.11.2024 mukaisesti.</p> <p>- poikkeamispäätöksen maksu 550 euroa.</p> <p>Päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella 26.5.2025.</p> <p>Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisupäivästä. Hakijan on hyödynnettävä poikkeamislupa kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta. Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on hakijan saatava rakentamislupa.</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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |