

**RAKENNUSPAIKKA** Niemelänkylä, 977-403-0012-0133  
Lampintie 38a  
Kiinteistön nimi KÄÄNNE  
Pinta-ala 14694 m<sup>2</sup>  
Asemakaava Oikeusvaikutteinen yleiskaava Y2016/1

HAKIJA

**TOIMENPIDE** Poikkeaminen ja suunnittelutarveratkaisu.

**Poikkeus** Poikkeaminen osayleiskaavasta:  
Kiinteistö sijaitsee suunnittelutarvealueella, ja osayleiskaavassa kiinteistö sijoittuu alueelle joka on osoitettu pysyvään asuntorakentamiseen merkinnällä "AP/28". Osayleiskaavan merkintä "st-ak" edellyttää alueen toteuttamista asemakaavalla. Ottaen huomioon osayleiskaavan iän (n. 10 vuotta) ja asemakaava-alueen laajenemisen Kaisaniemen kaupunginosassa samalla aikajaksolla, on epätodennäköistä että kyseisen alueen käyttöä ohjattaisiin lähivuosiinakaan tarkemmalla suunnitelmalla.

Uusi omakotitalo on suunniteltu ympäristöön soveltuvaksi ja tukee ympärillä olevaa omakotitaloasutusta. Hankkeella ei vaikutusta ympäristöön ja tukee vieressä olevaa asutusta.

Rakennuspaikkaa on myös tutkittu asemakaavan laajenemista ajatellen; suunniteltu rakennushanke ei häiritse mahdollista kaavoitusta jatkossa. Jos aluetta asemakaavoitetaan, onnistuu kulkuyhteys järjestää olemassa olevien Visalantien ja Lampintien kautta.

**Kuuleminen** Hakija on esittänyt selvityksen naapurien kuulemisesta, ja kaupunki on kuullut loput naapureista. Naapurit eivät ole huomauttaneet rakennushankkeesta.

Toimenpide: uusi asuinrakennus ja talousrakennus  
Käyttötarkoitus: 011 yhden asunnon talot  
Kokonaisala: 222m<sup>2</sup>  
Kerrosala: 215m<sup>2</sup>

**Lausunnot**

**Lausunnon antaja** Kaavoittaja

|                 |                           |   |
|-----------------|---------------------------|---|
| <b>Liitteet</b> | Hallintaoikeus            | 5 |
|                 | Karttaote                 | 6 |
|                 | Lupapiirustukset          | 1 |
|                 | Sopimusjäljennöksiä       | 1 |
|                 | Naapureille tiedottaminen | 3 |

**Valmistelija** Harri Häivälä

**Sovelletut oikeusohjeet** Maankäyttö- ja rakennuslaki 137 §, 174 §  
Maankäyttö- ja rakennusasetus 90 §  
Ylivieskan kaupunki, Hallintosääntö 44 §

**RAKENNUSHANKE** Kiinteistön omistajat hakevat lupaa poiketa osayleiskaavan merkinnästä sekä suunnittelutarveratkaisua, pientalon ja talousrakennuksen rakentamista varten.

Rakennuspaikka sijaitsee Niemelänkylällä, asemakaavoitetun Kaisaniemen

kaupunginosan raja on suunnitellusta rakennuspaikasta n. puolen kilometrin etäisyydellä. Voimassa olevassa Niemelänkylän osayleiskaavassa rakennuspaikka on osoitettu asuntorakentamiseen, merkinnällä "AP". Kiinteistö jolle rakennuspaikka sijoittuu, rajoittuu sekä Visalantiehen että Lampintiehen. Lähialueen kiinteistöjen rakennuskanta muodostuu lähinnä pientaloista ja talousrakennuksista. Ydinkeskustaan tulee etäisyyttä suoraan mitattuna n. 2,7 kilometriä.

Asemapiirroksessa on esitetty rakennettavaksi kiinteistölle kaksikerroksinen asuinrakennus (kerrosala 215 m<sup>2</sup>), sekä halli (kerrosala 250...300 m<sup>2</sup>).

Kaavoittajan lausunto:

Hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee vuonna 2012 hyväksytyllä Niemelänkylän osayleiskaava-alueella ja sitä koskevat kaavamerkinnot AP/28: Pientalovaltainen asuntoalue. Mitoitusluku (28) osoittaa alueen rakennuspaikkojen kokonaismäärän, joka sisältää olemassa olevat sekä uudet rakennuspaikat sekä -st-ak: Suunnittelutarvealue, asemakaava. Alue toteutetaan asemakaavalla. Merkinnän sisäpuolella ei saa rakentaa ilman asemakaavaa. Alueelle voidaan sallia olemassa olevalle rakennuspaikalle enintään yhden uuden rakennuspaikan muodostaminen. Uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m<sup>2</sup> ja sille saa sijoittaa enintään 500 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeuden. Yleiskaavassa esitetyt ehdot rakentamiselle toteutuvat muilta osin, mutta rakentamispaikka sijoittuu osayleiskaavassa osoitetun suunnittelutarvealueen st-alueen sisäpuolelle, sivuten sitä. MRL 16 § mukaisesti alue voidaan osoittaa suunnittelutarvealueeksi enintään 10 vuodeksi kerrallaan. Yleiskaava-alueen asemakaavalla toteuttamisen ehto on siten vanhentunut. Kaavoitusviranomaisen tulee kuitenkin arvioida hakemuksia kriittisesti myös yleiskaavan tavoitteiden toteutumisen kannalta. Tältä pohjalta arvioiden hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa mahdolliselle tulevalle asemakaavoitukselle. Edellä todetun perusteella Ylivieskan kaavoitusviranomainen puoltaa hakemusta.

Kaavoitusviranomaisen lisäksi lausuntoa pyydettiin sähkö- ja vesilaitoksen edustajilta, mutta niitä ei jätetty annetun määräajan puitteissa.

## PÄÄTÖSEHDOTUS

Harkitaan oikeaksi maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää lupa sekä vahvistaa esitetyt piirustukset noudatettaviksi seuraavin ehdoin:

Esitetään suunnittelutarveratkaisua hyväksyttäväksi rajoituksin, koska rakennuspaikka ja -hanke toteuttavat pääosiltaan voimassa olevaa osayleiskaavaa. Suunnittelutarvehakemuksen liitteenä toimitetussa asemapiirroksessa on esitetty rakennettavaksi asuinrakennuksen lisäksi halli, joka poikkeaa rakennusluokituksen ja laajuuden osalta selvästi hakemuksessa mainitun talousrakennuksen virallisesta määritelmästä. Lopullisessa rakennussuunnitelmassa tulee talousrakennuksen olla alisteinen asuinrakennukseen nähden.

Kaavoittaja puoltaa lausunnossaan hakemusta, ehtona kaavoituksen huomioiminen rakentamisessa.

Suunnittelutarveratkaisu on voimassa kaksi vuotta. Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä hakijan on saatava rakennusvalvontaviranomaiselta rakennuslupa. Rakennuslupahakemuksien liitteenä tulee toimittaa, edellä kirjattuun viitaten, talousrakennuksen kriteerit täyttävä rakennussuunnitelma.

## Päätösehdotuksen perustelut

Rakennuspaikka sijoittuu kaupunginosaan, jonka rakennuskanta koostuu pääosin asuinrakennuksista. Osayleiskaavassa alue jolle rakennuspaikka sijoittuu, on osoitettu asuntorakentamiseen. Tästä johtuen asuntorakentamiseen sisältyvää talousrakennusta ei voi korvata hallirakennuksella, toisin kuin on hakemuksen liitteenä toimitetussa asemapiirroksessa esitetty.

Kiinteistön koko täyttää voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä suunnittelutarvealueelle asetetun minimivaatimuksen. Rakennukset ovat sijoitettavissa kiinteistölle niin, että etäisyysvaatimukset kiinteistön rajoista ja naapureiden rakennuksista täyttyy.

Tarvittavat liittymät ovat rakennettavissa ilman kohtuuttomia kustannuksia.

Etäisyys lähimpään kouluun on tietä pitkin mitattuna 0,3 km (Rannan koulu).

Suunniteltu rakentaminen täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n edellytykset ja vaatimukset rakentamiselle. Rakentaminen:

- ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, koska alueesta on tehty maankäytön suunnitelma.

- on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta.

- on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

## PÄÄTÖS

**RAKENNUS- JA YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA:**  
Hyväksyttiin.

## Päätöksen antaminen

Päätös annetaan julkipanon 24.11.2023 jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Muutoksenhakuohjaus liitteenä

## Päätöksen voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta päätöspäivästä lukien. Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä on säädetyssä järjestyksessä haettava rakennuslupa.

Ylivieska 22.11.2023

Tapio Koistinaho  
ympäristöpäällikkö

## Tiedoksi

Hakija  
Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus  
Maankäyttöyksikkö



## VALITUSOSOITUS

Päätöksen antopäivä: 24.11.2023

Tähän päätökseen voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelta. Valitusaika on 30 päivää. Valitusaika luetaan päätöksen antopäivästä tätä päivää lukuunottamatta.

Valituskirjassa on ilmoitettava valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite; päätös, johon haetaan muutosta; miltä osin päätöksestä valitetaan; ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi sekä muutosvaatimuksen perusteet. Valituskirja on valittajan tai valituskirjan muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjan, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuinkunta ja postiosoite. Valituskirjaan on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä.

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituskirjan toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Asiakirjat saa toimittaa omalla vastuulla myös postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Valituskirja tulee toimittaa seuraavasti:

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus

postiosoite: PL 189, 90101 OULU  
käyntiosoite: Isokatu 4, 90100 OULU

puhelin: 029 56 42800  
faksi: 029 56 42841  
sähköposti: pohjois-suomi.hao@oikeus.fi