

RAKENNUSPAIKKA	Kangas, 977-401-0004-0160 Harjannetie 29
Kiinteistön nimi	Kotisaari
Pinta-ala	155242 m <sup>2</sup>
Asemakaava	Oikeusvaikutukseton yleiskaava
HAKIJA	
TOIMENPIDE	Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös
Poikkeus	Rakennuttaja hakee poikkeamispäätöstä osayleiskaavan osoittamasta käyttötarkoituksesta (MV).
Kuuleminen	Hakija on esittänyt selvityksen naapurien kuulemisesta. Naapurit eivät ole huomauttaneet rakennushankkeesta.  Uusi rakennuspaikka, jolle on tarkoitus rakentaa asuinrakennus sekä talousrakennus. Rakennuspaikka muodostetaan lohkomalla emätilasta n. 1 hehtaarin suuruinen määräala. Palsta, josta määräala lohkotaan, on viljelykäytössä olevaa peltomaata. Rakennuttaja on saanut määräalan myyjältä valtakirjan hakemusten tekemiseen.  Toimenpide: uusi Käyttötarkoitus: 0110 omakotitalo Kerrosala: 143 m <sup>2</sup>
Suunnittelija	ARK-rakennussuunnittelija Tommi Tapani Kreivi
Lausunnot	
Lausunnon antaja	Vesilaitos
Lausunnon antaja	Kaavoittaja
Lausunnon antaja	Herrfors Nät-verkko Oy
Liitteet	Hallintaoikeus 2 Karttaote 1 Kiinteistörekisteriote 1 Lupapiirustukset 1 Sopimusjäljennöksiä 3 Naapureille tiedottaminen 11
Valmistelija	Harri Häivälä
Sovelletut oikeusohjeet	Maankäyttö- ja rakennuslaki 137 §, 174 § Maankäyttö- ja rakennusasetus 90 § Ylivieskan kaupunki, Hallintosääntö 44 §
RAKENNUSHANKE	Rakennuspaikka sijaitsee Vähäkankaan kylällä, Harjannetien varressa.  Kiinteistöstä 977-401-4-160 lohkotaan hakijoiden omistukseen 1 ha määräala. Kulkuyhteys määräalalle on Harjannetieltä emätilan ja kiinteistön 977-401-4-80 rajalla kulkevan ajotien kautta. Ajotie on ollut osoitteessa Harjannetie 31 sijaitsevan asuinpaikan asukkaiden käytössä tähän asti.  Rakennettava määräala tulee asuinkäyttöön. Asuinrakennuksen lämmitysmuoto on maalämpö. Jätevedet käsitellään rakennuspaikalla

ympäristösuojelulain sekä asetusten mukaisesti.

**Suunnittelutarveratkaisu** : rakennuspaikka sijaitsee suunnittelutarvealueella, vuonna 1982 hyväksytyn Vähäkankaan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan alueella. Rakentamisen edellytykset ratkaistaan MRL:n 137 § mukaisella suunnittelutarveluvalla. Rakennuspaikan koko tulee olla vähintään 5000 m<sup>2</sup>.

Osayleiskaavassa alue on osoitettu maanviljelyskäyttöön merkinnällä MV, josta haetaan poikkeamispäätöstä.

Hankkeesta on pyydetty lausunnot kaavoittajalta, sekä vesi- ja sähkölaitokselta. Kaikki lausunnot ovat puoltavia.

Kaavoittajan lausunto:

"LAUSUNTO KOSKIEN SUUNNITTELUTARVERATKAISU- JA POIKKEAMISLUPAHAKEMUSTA KIINTEISTÖLLE 977-401-4-160 KOTISAARI

Hakijoiden tavoitteena on rakentaa yksikerroksinen omakotitalo talousrakennuksineen kiinteistöstä 977-401-4-160 Kotisaari muodostettavalle määräalalle.

Rakennusluvan myöntäminen Maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää muun muassa, että rakentaminen 1) ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 2) ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä; ja 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee Harjannetien varressa, josta sille on asemapiirroksessa osoitettu ajoyhteys olemassa olevan liittymän kautta. Alueella on voimassa vuonna 1982 hyväksytty oikeusvaikutuksen Vähäkankaan osayleiskaava, jota on tarkoitus päivittää lähivuosina. Rakennuspaikka sijaitsee osayleiskaavassa osoitetulla maa- ja metsätalousalueella (M) ja maanviljelysalueella (MV). Hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee maiseman ja tieyhteyden kannalta hyvällä paikalla peltoaukealla metsän reunassa. Rakennuspaikalle on toteutettu ajoneuvoliittymä, joka palvelee nykytilanteessa maanviljelyn lisäksi läheistä asuinrakennusta.

Ylivieskan kaavoitusviranomaisen katsoo, että hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa tulevalle kaavoitukselle ja puoltaa hakemusta. Lupaprosessin yhteydessä tulee tarkastella, että riittävä ajoneuvoyhteys pellolle ja olevalle asuinrakennukselle säilyy tai on muutoin järjestettävissä. Nykyisen kulkuyhteyden säilyminen tai poistaminen tulee huomioida asemapiirroksessa ja suunnittelussa.

Lisäksi hakijan tulee huomioida, että tulevassa osayleiskaavan päivityksessä tullaan tarkastelemaan kiinteistöjen rakentamismahdollisuuksia sekä tarvittavia tie- ja viheryhteyksiä. Näillä saattaa olla vaikutusta ko. kiinteistöön."

## PÄÄTÖSEHDOTUS

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

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää tehdä myönteisen suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamispäätöksen.

- Jätevesien käsittelyjärjestelmä on suunniteltava ja rakentaminen toteutettava ympäristösuojelulain ja sen perusteella annetun valtioneuvoston asetuksen 157/2017 edellyttämällä tavalla sekä pidettävä toimintakuntoisena siihen saakka, kunnes rakennukset liitetään jätevesiviemäriverkostoon.
- Jätevesien saostussäiliöiden lietteet ja vedet on toimitettava lietteiden ja jätevesien asianmukaiseen käsittelyyn luvat saaneelle vastaanottajalle.
- Hakija on velvollinen suorittamaan sen ojan, johon puhdistetut jätevedet johdetaan, mahdolliset syventämis- ja kunnostamistyöt, jotka aiheutuvat jäteveden johtamisesta ojaan sekä huolehtimaan osaltaan ojan kunnossapidosta.

Suunnittelutarveratkaisu on voimassa kaksi vuotta. Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä hakijan on saatava rakennusvalvontaviranomaiselta rakennuslupa.

#### Päätösehdotuksen perustelut

Uusi asuinpaikka liittyy olemassa olevaan kylärakenteeseen, sijoittuen Harjannetien varteen muodostuneen asutuksen yhteyteen. Matkaa Vähäkankaan alakouluun tulee noin 400 m ja Kaisaniemen yläkouluun n. 8 km. Rakennuspaikan koko täyttää keskustan suunnittelutarvealueella asuinkäyttöön tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alavaatimuksen, jonka on oltava vähintään 0,5 ha.

Rakennuspaikka on:

- Tarkoitukseen sovelias: Riittävän suuri, eikä siellä ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa.
- Rakennukset voidaan sijoittaa riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisestä tiestä ja naapurin maasta
- Rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen.
- Vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle.
- Rakennukset voidaan sijoittaa niin, että ne eivät tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuta naapurikiinteistön sopivaa käyttöä.
- Teiden rakentaminen tai veden saanti taikka viemäröinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle erityisiä kustannuksia.

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

- ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.
- 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 26.01.2024 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 24.01.2024

Tapio Koistinaho  
ympäristöpäällikkö

Tiedoksi

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

## VALITUSOSOITUS

Päätöksen antopäivä: 26.01.2024

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