

RAKENNUSPAIKKA Niemelänkylä, 977-403-0012-0120  
Taikatie 18  
Kiinteistön nimi ARONISULA  
Pinta-ala 12010 m<sup>2</sup>  
Asemakaava Oikeusvaikutteinen yleiskaava Y2016/1  
Rakennettu kerrosala 80 m<sup>2</sup>

HAKIJA

TOIMENPIDE Suunnittelutarveratkaisu

Poikkeus Poikkeaminen "st-ak" kaavamerkinnästä. St-ak kaavamerkintä kieltää rakentamisen alueella ilman asemakaavaa.

Perustelut: Alueen kaavoitus ei ole kaupungin toimesta edennyt osayleiskaavan laatimisen jälkeen eikä asemakaavan laajenemista määräalan suuntaan ole tällä hetkellä odotettavissa. Asiasta on käyty kunnan rakennusvalvonnan kanssa keskustelua, eikä esteitä rakentamiselle ole ilmennyt.

Kuuleminen Hakija on esittänyt selvityksen naapurien kuulemisesta. Naapurit eivät ole huomauttaneet rakennushankkeesta.

Rakennuttaja hakee suunnittelutarveratkaisua sekä poikkeamislupaa st-ak kaavamerkinnästä. Rakennushankkeen käsittää 206 k-m<sup>2</sup> yksikerroksisen omakotitalon sekä 90 k-m<sup>2</sup> autotalli/varastorakennuksen rakentamisen, kiinteistöstä 977-403-12-120 lohkaistavalle 6000m<sup>2</sup> määräalalle. Määräalasta on tehty esikauppakirja, joka on hakemuksen liitteenä. Lopullisen kauppakirjan ehtona on lainvoimainen rakennuslupa, joten määräala on vielä lohkomatta eikä sille ole kiinteistötunnusta.

Toimenpide: uusi  
Käyttötarkoitus: 0110 yhden asunnon talot  
Huoneistojen lukumäärä: 1 huoneistoa  
Kokonaisala: 206m<sup>2</sup>  
Kerrosala: 206m<sup>2</sup>

Toimenpide: uusi  
Käyttötarkoitus: 1911 talousrakennukset  
Huoneistojen lukumäärä: -  
Kokonaisala: 90m<sup>2</sup>  
Kerrosala: 90m<sup>2</sup>

Lausunnot

Lausunnon antaja Vesilaitos

Lausunnon antaja Kaavoittaja

Lausunnon antaja Herrfors Nät-verkko Oy

Liitteet Hallintaoikeus 2  
Karttaote 4  
Kiinteistörekisteriote 1  
Lupapiirustukset 1  
Sopimusjäljennöksiä 4  
Naapureille tiedottaminen 1

Valmistelija	Harri Häivälä
Sovelletut oikeusohjeet	Maankäyttö- ja rakennuslaki 137 §, 174 § Maankäyttö- ja rakennusasetus 90 § Ylivieskan kaupunki, Hallintosääntö 44 §
RAKENNUSHANKE	<p>Suunniteltu rakennuspaikka sijoittuu Niemelänkylälle Taikatien varteen, asemakaavoitetun Niemenrannan kaupunginosan alueraja sijaitsee n. 550 metrin etäisyydellä. Ajoyhteys rakennuspaikalta muodostuu Taikatien kautta n. 200 metrin päässä olevalle yhdystielle 7770 (Ylivieska-Alavieska).</p> <p>Rakennuspaikka muodostuu kiinteistöstä 977-403-12-120 lohkaistavasta määräalasta, jonka koko on n. 6000 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikan hallinta perustuu esisopimukseen kiinteistökaupasta.</p> <p>Lähialueen kiinteistöt, joilla on jo rakennuskantaa, sisältävät pääosin omakotitaloja talousrakennuksineen, joukossa myös pari maatilakeskusta. Alueelle on laadittu osayleiskaava (Niemelänkylän osayleiskaava 2025, hyväksytty 2012), jossa alue on osoitettu pysyvään asuinrakentamiseen (tunnus "AP").</p> <p>Rakennusvalvonta pyysi hankkeesta lausunnot kaavoittajalta, sekä vesi- ja sähkölaitokselta. Kaikki lausunnot ovat puoltavia.</p> <p>Kaavoittajan lausunto:</p> <p><b>LAUSUNTO KOSKIEN SUUNNITTELUTARVERATKAISU- JA POIKKEAMISLUPAHAKEMUSTA KIINTEISTÖLLE 977-403-12-120 ARONISULA</b></p> <p>Hakijoiden tavoitteena on rakentaa yksikerroksinen omakotitalo talousrakennuksineen kiinteistöstä 977-403-12-120 ARONISULA muodostettavalle määräalalle. Rakennusluvan myöntäminen Maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää muun muassa, että rakentaminen</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;</li><li>2) ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä; ja</li><li>3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.</li></ol> <p>Hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee Taikatien varressa, josta sille on asemapiirroksessa osoitettu ajoyhteys uuden liittymän kautta. Alueella on voimassa vuonna 2012 hyväksytty oikeusvaikutteinen Niemelänkylän osayleiskaava 2025. Rakennuspaikka sijaitsee osayleiskaavassa osoitetulla pientalovaltaisella asuntoalueella (AP), jolle kaavan mukaan muodostaa enintään 14 rakennuspaikkaa. Osayleiskaavassa rakennuspaikkaa koskee myös merkintä st-ak, jonka mukaan merkinnän sisäpuolelle ei saa rakentaa ilman asemakaavaa. Hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee maiseman ja tieyhteyden kannalta hyvällä paikalla. Niemelänkylän osayleiskaavan hyväksynnästä tulee vuonna 2024 kuluneeksi 12 vuotta. Tuona aikana alueen asemakaavoitus ja maanhankinta eivät ole merkittävästi edenneet. Rakennuspaikalta nykyisen asemakaava-alueen rajaan on etäisyyttä noin 550 metriä. Todennäköistä on, että asemakaavoitus ei seuraavina vuosina etene rakennuspaikan läheisyyteen saakka. Tältä osin on perusteltua tulkita st-ak-kaavamerkinnän rakentamiskiellon osalta vanhentuneeksi. Kaavoitusosasto kuitenkin toteaa, että osayleiskaavan laadinnan aikaan st-ak-alue on tunnistettu maankäytöllisesti tärkeäksi ja jo osin tiheään rakennetuksi alueeksi, jolla liikenne- ja viheryhteyksien toteutuminen tulee</p>

varmistaa. Tähän viitaten on erittäin tärkeää, että uusien rakennushankkeiden suunnittelun ja rakennusluvituksen yhteydessä st-ak-alueella laaditaan kaupungin toimesta kevyt asemakaavallinen tarkastelu eri toimintojen yhteensovittamiseksi ja em. yhteyksien turvaamiseksi. Alueen maiseman ja kokonaiskuvan kannalta kaavoitusosasto katsoo tärkeäksi, että uusien rakennuksien seinälinjat ovat keskenään saman suuntaiset perustuen kiinteistörajoihin, olevaan rakennuskantaan tai muuhun hallitsevaan elementtiin. Muussa tapauksessa muusta rakennuskannasta erillään olevasta rakennuksesta muodostuu maisemaa hallitseva elementti. Viranomaistoiminnassa korostuu myös jatkuvuus ja tasavertaisuus. Tähän viitaten voidaan esimerkinomaisesti todeta, että mikäli jokainen uusi rakennus olisi rakennettu eri tavalla eri suuntiin, olisi vaikutukset maiseman ja kokonaisuuden kannalta merkittävät. Lupaprosessin yhteydessä tulee varmistaa, että riittävä ajoneuvoyhteys pellolle/pihan perälle autotallin itäpuolelta on mahdollista. Laaditun asemakaavallisen tarkastelun nojalla kaavoitusosasto katsoo, että hakemuksen mukaiselle rakennuspaikalle rakentaminen ei aiheuta haittaa tulevalle kaavoitukselle ja puoltaa hakemusta.

## 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 Niemelänkylän muodostavan asutuksen asemakaava-alueella lähimpänä olevalle laidalle. Etäisyyttä lähimpään, ja samalla molemmat asteet sisältävään Kaisaniemen kouluun tulee noin 1,5 km. Rakennuspaikan koko täyttää Niemelänkylän osayleiskaavan alueella asuinkäyttöön tarkoitettun rakennuspaikan vähimmäispinta-alavaatimuksen, joka on 0,3 ha.

Rakennuspaikka on:

- Tarkoitukseen sovelias: Riittävän suuri, eikä siellä ole sortuman tai vyörymän vaaraa. Koska alue sijoittuu tulvariskialueelle, tulee rakennuslupaharkinnan yhteydessä pyytää toimintavaltaiselta Ely-keskukselta lausunto alimmasta sallitusta rakentamiskorkeudesta.
- 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.

Poikkeaminen kaavamerkinnästä "st-ak" on perusteltua kaavan ikä ja asemakaavoituksen laajeneminen huomioiden, osayleiskaavan hyväksymisen jälkeen.

- 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 19.02.2024 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 15.02.2024

Tapio Koistinaho  
ympäristöpäällikkö

Tiedoksi

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

## VALITUSOSOITUS

Päätöksen antopäivä: 19.02.2024

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