

RAKENNUSPAIKKA	Hollihaka, 977-005-0008-0012 Pyökkitie 9
Pinta-ala	1692 m <sup>2</sup>
Rakentamismääräykset	AO Erillispientalojen korttelialue
Asemakaava	Asemakaava 4
Sallittu kerrosala	279 m <sup>2</sup>
HAKIJA	Jiirikoti Oy Mäkikalliontie 31, 84100 YLIVIESKA
TOIMENPIDE	Poikkeamispäätös: paritalon rakentaminen AO 1 tontille
Poikkeus	<p>Poikkeaminen kaavamääräyksistä, poikkeamispäätöksen hakijan perustelut:</p> <p>-Vuonna 1967 laaditussa asemakaavassa ja yleisemminkin alueen kaavoituksessa haluttu erikseen määritellä AO korttelit, joihin tehdään yhden perheen asuntoja ja kahden perheen asuntoja. Nyt kyseessä oleva kortteli 508 on AO 1 aluetta, eli yhden perheen samantyyppisten asuinrakennusten korttelialuetta.</p> <p>Nyt haetaan poikkeuslupaa tehdä tälle AO 1 alueelle 508 tontille 12 paritalo. Perusteluna se, että nykyisin kaavoituksessa ei erikseen ole määritelty alueita, joihin tehdään paritaloja tai omakotitaloja. Lisäksi Ylivieskaan on muodostunut käytäntö, jossa omakotitontille saa tehdä paritalon. Kyseessä oleva tontti on tällä hetkellä "käyttämätön" ja mielestämme kunnallistekniikan näkökulmasta on myös tehokasta, että olemassa olevat rakennuspaikat hyödynnetään.</p>
Kuuleminen	<p>Rakennusvalvontaviranomainen on tiedottanut rakennushankkeesta naapurikiinteistöjen omistajia. Naapurikiinteistöt eivät ole huomauttaneet rakennushankkeesta.</p> <p>Kyse on paritalon rakentaminen AO1 tontille, kaavamääräyksiensä salliessa vain yhden perheen pientalot.</p> <p>Toimenpide: uusi Käyttötarkoitus: 012 kahden asunnon talot Huoneistojen lukumäärä: 2 huoneistoa Kokonaisala: 245m<sup>2</sup> Kerrosala: 245m<sup>2</sup></p>
Lausunnot	
Lausunnon antaja	Kaavoittaja
Liitteet	Hallintaoikeus 1 Karttaote 1 Lupapiirustukset 1 Sopimusjäljennöksiä 1 Naapureille tiedottaminen 1
Valmistelija	Harri Häivälä
Sovelletut oikeusohjeet	Maankäyttö- ja rakennuslaki 137 §, 174 § Maankäyttö- ja rakennusasetus 90 § Ylivieskan kaupunki, Hallintosääntö 44 §
RAKENNUSHANKE	Rakennuspaikka on asemakaava-alueella (Hollihaka) sijaitseva

rakentamaton tontti, joka sijoittuu kortteliin joka asemakaavassa on osoitettu pelkästään "yhden perheen asuntojen rakentamiseen".

Kaavoittajan lausunto poikkeamispäätöshakemuksesta:

"LAUSUNTO KOSKIEN POIKKEAMISHAKEMUSTA KIINTEISTÖLLE 977-5-8-12

Hankkeen tavoitteena on rakentaa Pyökkien varteen uusi yksikerroksinen paritalo (n. 245 krs-m<sup>2</sup>). Rakennukseen on suunniteltu maalämpöratkaisua.

Rakennuspaikka sijaitsee asemakaavan mukaisella yhden perheen asuinrakennusten korttelialueella (AO<sup>1</sup>). Asemakaava on laadittu kortteliin 0508 ohjeellisella tonttijaolla vuonna 1969, jolloin korttelin on suunniteltu muodostuvan kuudesta yhden perheen asuinrakennuksesta. Vuonna 2013 alueelle on laadittu sitova tonttijako, jossa kortteli on jaettu neljään tonttiin. Tontit ovat rakentuneet vuosina 1990, 1991 ja 2022.

Ylivieskan kaavoitusosasto katsoo, että korttelialueen rakentuminen ei ole edennyt asemakaavan alkuperäisen ajatuksen mukaisesti kuutena pientalotonttina. Korttelialueen jakaminen neljään pinta-alaltaan suurempaan tonttiin mahdollistaa pinta-alansa puolesta paritalorakentamista ja tehostaa näin tontin käyttöä.

Kaavoitusosasto puoltaa hakemusta. Tontin jatkosuunnittelussa tulee varmistaa, että tontin rajoille suunnitellut avo-ojat johtavat kaupungin hulevesiverkostoon, eivätkä valumavedet jää rasittamaan naapurikiinteistöjä."

## PÄÄTÖSEHDOTUS

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

Poikkeamista ehdotetaan hyväksyttäväksi.

Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta tästä päivästä lukien. Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä hakijan on saatava rakennusvalvontaviranomaiselta rakennuslupa.

## Päätösehdotuksen perustelut

Rakennushanke on AO-alueelle tavanomainen eikä sillä ole ympäristövaikutuksia. Hankkeen seurauksena tontin rakennettu kerrosala on yhteensä 245 k-m<sup>2</sup>. Hankkeen toteuttamisen jälkeen tontin rakennetun kerrosalan suhde tontin pinta-alaan verrattuna on 0,14, mitä voidaan pitää vielä hyvin maltillisena tehokkuuslukuna. Toteutunut tonttijako poikkeaa alkuperäisestä kaavasunnitelmasta, jonka seurauksena muodostuneet tontit ovat yhden asuinhuoneiston pientaloille tarkoitettuja suurempia, ja mahdollistavat näin myös suuremman rakennusmassan rakentamisen tontille.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 § ehdot poikkeamispäätökselle täyttyvät:

1) ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; kaupunginosan asemakaava on jo suurimmilta osin toteutunut.

2) ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; koska alueella ei ole inventoitu kaavasuunnittelun yhteydessä luontoarvoja omaavia kohteita.

3) ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; hankkeessa ei ole kyse korvaavasta rakentamisesta eikä tontilla sijaitse suojelustatuksen omaavia rakennuksia

4) ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia; kyse on vähäisestä rakennushankkeesta, joka on myös alueelle tyypillinen.

## PÄÄTÖS

RAKENNUS- JA YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA:  
Hyväksyttiin.

### Päätöksen antaminen

Päätös annetaan julkipanon 13.06.2024 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 säädettyssä järjestyksessä haettava rakennuslupa.

Ylivieska 11.06.2024

Markus Jokitalo  
rakennustarkastaja

### Tiedoksi

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

## VALITUSOSOITUS

Päätöksen antopäivä: 13.06.2024

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