

RAKENNUSPAIKKA Kangas, 977-401-0001-0237
Matalankuja 8
Kiinteistön nimi HEIKINRANTA
Pinta-ala 9270 m²
Asemakaava Y070611040

HAKIJA

TOIMENPIDE Poikkeamispäätös: Asuin- ja talousrakennuksen rakentaminen
vaadittua pienemmälle rakennuspaikalle

Poikkeus Rakennuspaikan vähimmäiskoko

Kuuleminen Rakentaja on kuullut naapurit rakennushankkeen johdosta
sijoittamislupahakemuksen yhteydessä.

Kyse on asuin- ja talousrakennuksen rakentaminen rakennuspaikalle,
jossa osayleiskaavan osoittama rakennusalue on vaadittua pienempi.

Toimenpide: uusi
Käyttötarkoitus: 011 yhden asunnon talot
Huoneistojen lukumäärä: 1 huoneisto
Kokonaisala: 270m²

Lausunnot

Lausunnon antaja KAUPUNGINARKKITEHTI

Liitteet	Hallintaoikeus	2
	Karttaote	1
	Lupapiirustukset	1

Valmistelija Harri Häivälä

Sovelletut oikeusohjeet RakL 57 §

RAKENNUSHANKE Rakennuspaikka on asemakaava-alueen lievealueella (Koskipuhto)
sijaitseva rakentamaton kiinteistö 977-401-1-238, josta voimassa
olevassa oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa on osoitettu osa
asuntorakentamiseen (kaavamerkintä AP), ja osa lähivirkistysalueeksi
(kaavamerkintä VL). AP-alueen osuus kiinteistöstä on n. 3000 m²,
kiinteistön kokonaispinta-alan ollessa 9300 m². Kiinteistö sijaitsee
suunnittelutarvealueella, ja voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä
on määrätty tälle alueelle uuden rakennuspaikan vähimmäiskooksi 1
hehtaari. Jo rakennettu naapurusto koostuu erillisistä pientaloista,
Matalankujan joenpuolisista naapurikiinteistöistä osayleiskaavassa on
rakennusalueeksi osoitettu n. 3800 m² - 5000 m².

Kaavoittajan lausunto poikkeamispäätöshakemuksesta:

LAUSUNTO KOSKIEN SIJOITTAMISLUPA- JA
POIKKEAMISLUPAHAKEMUSTA KIINTEISTÖLLE 977-401-1-237
HEIKINRANTA

Hakijoiden tavoitteena on rakentaa yksikerroksinen omakotitalo talousrakennuksineen kiinteistölle 977-401-1-237 HEIKINRANTA.

Rakentamisluvan myöntäminen Alueidenkäyttölain 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää muun muassa, että rakentaminen

- 1) ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista;
- 2) ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista;
- 3) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.

Hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee Matalankujan varressa, josta sille on asemapiirroksessa osoitettu ajoyhteys uuden liittymän kautta. Alueella on voimassa vuonna 2011 hyväksytty oikeusvaikutteinen Keskustan osayleiskaava 2030. Rakennuspaikka sijaitsee osayleiskaavassa osoitetulla pientalovaltaisella asuntoalueelle (AP). Kiinteistön kokonaispinta-ala on noin 9270 m², josta noin 3000 m² on osayleiskaavassa osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi. Ylivieskan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 10 000 m².

Hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee maiseman ja tieyhteyden kannalta hyvällä paikalla metsäalueella Kalajoen läheisyydessä. Rakennuspaikan kaakkois- ja luoteispuolella sijaitsevat 2004 ja 2014 rakentuneet pihapiirit asuinrakennuksineen. Viereisten rakennuspaikkojen osayleiskaavojen pientalovaltaisten alueiden (AP) pinta-alat ovat noin 3500 m² ja noin 4100 m².

Suunnitellun asuinrakennuksen etäisyys rantaviivaan on noin 95,5 metriä. POP-ELY:n antaman lausunnon mukaan "tulvavahingoille alttiiden rakenneosien tulee olla vähintään korkeuden +64.26 N2000 yläpuolella." Rakennuspaikan perusmaan korkeus on vuoden 2014 laserkeilausaineiston mukaan noin +65.30 N2000.

Ylivieskan kaavoitusviranomaisen katsoo, että hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa tulevalle kaavoitukselle ja puoltaa hakemusta. Rakennushanke on POP-ELY:n antaman alimman rakentamiskorkeuden ja alueen vallitsevan korkeustason mukaan toteutettavissa. Rakennuksien sijoittelu mahdollistaa rakennushankkeen toteutumisen piha-alueineen osayleiskaavan mukaiselle pientalovaltaisella asuntoalueelle (AP). Suunnitellun rakennuspaikan pinta-ala poikkeaa rakennusjärjestyksen vaatimuksesta, mutta ei poikkea merkittävästi alueella jo toteutuneiden rakennuspaikkojen pinta-aloista.

PÄÄTÖSEHDOTUS Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää myöntää luvan poiketa rakennusjärjestyksen määräyksestä (§ 9), koskien uuden rakennuspaikan vähimmäiskokoa keskustan suunnittelutarvealueella. Päätös on voimassa kaksi (2) vuotta.

Päätösehdotuksen perustelut

Suunniteltu rakennushanke sijoittuu jo rakennetulle pientaloalueelle, jossa saman yksityistien varressa olevista rakennuspaikoista useat ovat muodostuneet vastaavalla tavalla. Kyseessä olevalla kiinteistöllä osayleiskaavassa rakentamiseen osoitettu alue ei poikkea kooltaan merkittävästi viereisten kiinteistöjen kaavan osoittamasta jakotavasta. Suunniteltu rakennuspaikka on viimeinen rakentamaton kiinteistö Matalankujan varrella, ja toteutuessaan hanke edistää kyseisen kaupunginosan taajamakuvaan kehittymistä.

Rakentamislain 57 §:n ehdot poikkeamispäätökselle täyttyvät:

- 1) hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) hanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;
- 4) hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

PÄÄTÖS RAKENNUS- JA YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA:
Hyväksyttiin.

Päätöksen antaminen Päätös annetaan julkipanon 16.05.2025 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 08.05.2025

Heikki Estola
ympäristöpäällikkö

Tiedoksi

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

VALITUSOSOITUS

Päätöksen antopäivä: 16.05.2025

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 16.6.2025. 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: Torikatu 34-40, 90100 OULU

puhelin: 029 56 42800

faksi: 029 56 42841

sähköposti: pohjois-suomi.hao@oikeus.fi