

RAKENNUSPAIKKA Kangas, 977-401-0001-0237

Matalankuja 8

Kiinteistön nimi HEIKINRANTA

Pinta-ala 9270 m²

Asemakaava Y070611040

HAKIJA

TOIMENPIDE Sijoittamislupa: Haetaan päätöstä rakennushankkeen sijoittamisen edellytyksistä

Rakennuttaja hakee erillistä sijoittamislupaa rakennushankkeelle, joka tavoitteena on rakentaa enintään kaksikerroksinen, erillinen pientalo ja talousrakennus.

Toimenpide: uusi

Käyttötarkoitus: 0110 yhden asunnon talot

Huoneistojen lukumäärä: 1 huoneistoa

Kokonaisala: 200m²

Kerrosala: 200m²

Toimenpide: uusi

Käyttötarkoitus: 1911 talousrakennukset

Huoneistojen lukumäärä: -

Kokonaisala: 70m²

Kerrosala: 70 m²

Suunnittelija Pääsuunnittelija

Kuuleminen Hakija on esittänyt selvityksen naapurien kuulemisesta. Hankkeesta on jätetty yksi huomautus, johon rakennuttaja on antanut kirjallisen vastineen.

Lausunnot

Lausunnon antaja KAUPUNGINARKKITEHTI

Liitteet	Hallintaoikeus	2
	Karttaote	1
	Lupapiirustukset	1
	Naapureille tiedottaminen	6
	Naapurin lausunto	2

Valmistelija Harri Häivälä

RAKENNUSHANKE Hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee noin 3 kilometrin etäisyydellä Ylivieskan keskustasta Koskipuhdon kaupunginosassa, yksityistie Matalankujan varrella, kiinteistöllä 977-401-1-237 HEIKINRANTA.

Kysymyksessä on uuden rakennuspaikan muodostaminen, ja kiinteistöllä ei ole ennestään rakennuksia.

Kantatilasta 977-401-1-64 on muodostettu leikkausvuoden 1960 jälkeen yhteensä 5 tilaa, joista neljälle on muodostettu rakennuspaikka.

Rakennuspaikka sijaitsee keskustan suunnittelutarvealueella ja Keskustan osayleiskaavan mukaisella AP-alueella, kulkuyhteyden muodostavan Matalankujan varrelle on muodostunut tätä ennen jo 5 asuinrakennuspaikkaa. Suunniteltu rakentaminen muodostaa kuudennen ja samalla myös viimeisen (voimassa olevien rakennusmääräysten mukaan) rakennuspaikan Matalankujan alueelle.

Uudisrakennusten etäisyys lähimpään naapurin asuinrakennukseen on noin 25 metriä ja Kalajoen rantaviivaan 95 metriä.

Hakija on esittänyt sopimuksen yksityistienkäytöstä. Jätevedet käsitellään kiinteistökohtaisella jätevesijärjestelmällä.

Sijoittamisluvan hakija on kuullut naapurit hankkeen johdosta, ja asiasta on jätetty yksi huomautus, johon hakijan edustaja on antanut kirjallisen vastineen.

Kaavoittajan lausunto:

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 asuntoalueella (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 rakennneosien 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 sijoittamisluvan asuin- ja talousrakennuksen rakentamiseksi kiinteistölle 977-401-1-237. Päätös on voimassa kaksi (2) vuotta, ja sen täytäntöönpano edellyttää voimassaolevaa poikkeamislupaa rakennuspaikan vähimmäiskoosta, ja erillistä rakentamislupaa.

Päätösehdotuksen perustelut

Hankkeen tavoitteena on muodostaa uusi rakennuspaikka, jonka käyttötarkoitus ei poikkea jo rakennetun ympäristön rakennuspaikkojen käyttötarkoituksesta.

Uuden rakennuspaikan perustaminen on mahdollista poikkeamispäätöksen nojalla, vaikka osayleiskaavassa kiinteistölle osoitettu rakennusoikeutta omaava alue (kaavamerkintä AP) on kooltaan pienempi, mitä vaaditaan rakennusjärjestyksen § 9:ssä uudelta rakennuspaikalta.

Rakennuspaikka täyttää myös rakentamislain 45 §:n vaatimukset.

Rakentamislain 46 §:ssä edellytykset täyttyvät:

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

Hankkeesta jätetty huomautus ja sen huomioiminen lupaharkinnassa:

Naapurikiinteistön omistaja on huomauttanut hankkeen rakennusmassojen sijoittumisesta kiinteistölle. Naapuruston rakennukset on sijoitettu suunnitellun hankkeen rakennuksiin verrattuna lähemmäs Matalankujaa, jolloin takapihalle on jäänyt tilaa riittävästi ja osayleiskaavassa lähivirkistysalueeksi osoitettu metsävyöhyke on säilynyt mahdollisimman luonnontilassa. Osayleiskaavassa puustoa sisältävä ranta-alue on merkitty maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi (kaavamerkintä "ma"), joka tulee huomioida alueelle rakennettaessa tai sitä muuten muutettaessa. Laajuudeltaan vähäisiä talousrakennuksia, kuten pihasaunoja ja puuvarastoja, on rakennettu naapurikiinteistöillä osayleiskaavan VL-alueelle.

Hankkeen rakennussuunnittelija on laatinut rakennusvalvonnan aloitteesta uuden asemapiirroksen, jossa rakennusmassat on siirretty lähemmäs Matalankujaa. Tämä ratkaisu mahdollistaa takapihan sijoittamisen osayleiskaavan AP-alueelle, jolloin kaavassa suojeltavaksi osoitettu ranta-alue säilyy ennallaan. Hankkeen rakennusmassat ovat nyt sijoitukseltaan likimäärin naapuruston rakennuksien tasalla Matalankujaan verrattuna, jolloin sijoitus ei poikkea häiritsevästi jo rakennetusta ympäristöstä, ja eri rakennuspaikkojen omistajia on kohdeltu rakennuslupaharkinnoissa tasapuolisesti.

PÄÄTÖS

Hyväksyttiin.

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 45 §
RakL 46 §
RakL 62 §

Ylivieska 08.05.2025

Heikki Estola
ympäristöpäällikkö