

## Suunnittelutarvepäättös kiinteistölle 535-402-1-190

**Teklupaj 15.02.2022**

18/10.03.00.03/2022

Ennakkovaikutusten arviointi laadittu: Kyllä [ ] Ei [ ]

**LIITE:** Karttaote 535-402-1-190

Valmistelija

Vs. rakennustarkastaja p. 040 344 7250

**Asia** Asuin- ja talousrakennuksen rakentaminen

**Hakija**

Tölli Joose Hannu Tapio

Tölli Marika Kristiina

[REDACTED]

**Rakennuspaikka**

**Kylä**

Haapaperä

**Koko tila/määräala**

koko tila

**Kiinteistötunnus**

535-402-1-190

**Pinta-ala**

0,478 ha

**Hanke** Asuin- ja talousrakennuksen rakentaminen.

**Rakennuspaikan sijainti**

Rakennuspaikka sijaitsee Nivalan Haapaperällä n. 5.5 km:n etäisyydellä Nivalan keskustasta.

**Naapurien kuuleminen**

Kuulemisesta säädetään MRL:n 173 §:ssä ja MRA:n 86 §:ssä. Ennen asian ratkaisemista on naapureille ja muille, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, varattava tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen.

Hakija ovat kuulleet viittä (5) rajanaapuria.

**Huomautukset**

Rajanaapureilla ei ole huomauttamista kyseisen rakennushankkeen johdosta.

**Lausunnot**

Hankkeesta on pyydetty kaavoittajan lausunto.  
Kaavoittajalla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

## Hankkeen vaikutukset maisemaan ja naapureihin

Rakennuspaikka on 0.478 hehtaarin suuruinen tila Nivalan Haaperällä osoitteessa Kotisaarentie 23. Kotisaarentie kääntyy Haaperäntieltä ja liittyy lopuksi Haapajärventiehen. Rakennuspaikka lähin koulu on Haaperän alakoulu, jonne on matkaa n.0,2 km. Lähinaapuri sijaitsee 75 metrin päässä. Kotisaarentiellä sijaitsee neljä asuinrakennusta.

## Kaavoitustilanne

Rakennuspaikalla on voimassa oleva yleiskaava. Yleiskaavassa rakennuspaikka sijaitsee A-3 alueella, alue on täydennysrakentamisen aluetta. Alueelle on mahdollista rakentaa uusia rakennuspaikkoja tapauskohtaisella suunnittelutarvehankintamenettelyllä. Pysyvän asunnon rakennuspaikan tulee pääsääntöisesti tukeutua olemassa olevaan tieyhteyteen. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 4000 m<sup>2</sup>.

## Hankkeen vaikutukset

### *Vaikutukset kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle*

Hankkeella ei ole vaikutuksia kaavoitukselle tai alueiden muulle käytölle.

### *Maisemalliset vaikutukset ja vaikutukset luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilymiseen.*

Paikka sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla kulttuurimaisema-alueella. Sigma-konsulttien laatimassa kulttuurimaisema-alueen yleissuunnitelmassa rakennuspaikka sijaitsee AP-alueella, alue tarkoittaa tiivistä, pientalovaltaista asuntoaluetta ja sen täydennysrakentaminen edellyttää asemakaavan tai erillisen osayleiskaavan laatimista. Yleiskaavassa alue on täydennysrakentamisen aluetta.

### *Vaikutukset yhdyskuntakehitykselle*

Rakennuspaikka on lähellä olemassa olevaa tietä, alakoulu on lähellä ja turvallisen matkan päässä ja liittymät ovat lähietäisyydellä. Rakennuspaikkojen tontit ovat isoja, joten haitallista yhdyskunta kehitystä ei ole muodostunut. Jätevedet ohjataan kunnalliseen jätevesiviemärijärjestelmään.

## Ratkaisuvalta

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 5 momentin mukaan rakennuslupan myöntämiselle säädettyjen edellytysten olemassaolon suunnittelutarvealueella ratkaisee rakennuslupamenettelyn yhteydessä tai erillisessä menettelyssä kunnan päättämä viranomaisen. Nivalan kaupungin hallintosäännön mukaan tekninen lupajaos päättää rakennuslupan edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

## Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaan suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin mukaan sen lisäksi mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, 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.

Nivalan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan rakennettaessa valtakunnallisesti arvokkaalle Kalajokilaakson maisema-alueelle rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Peltoalueilla rakentaminen tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan.

Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä kuten siirtolohkareita, kauniita yksittäispuita, jne.

Esittelijä

Vs. rakennustarkastaja Ojala Ari

Päätösesitys

Tekninen lupajaos suostuu hakemukseen, koska vireillä oleva hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden muulle järjestämiselle, ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä ja on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Rakentaminen ei myöskään johda vaikutukseltaan merkittävään rakentamiseen.

Suunnittelutarvepäätös on voimassa kaksi (2) vuotta päätöksen voimaantulosta.

Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeen 18.2.2022

Hakijan on suoritettava 25.5.2016 voimaan tulleen taksan 14 §:n 3.kohdan mukainen maksu, joka on 400 euroa.

Hakijan on haettava MRL:n mukainen rakennuslupa ennen rakennustöihin ryhtymistä.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

OTE:

Hakijat, POP ELY-keskus, vs. rakennustarkastaja