

Suunnittelutarvepäättös kiinteistölle 535-401-1-31

Teklupaj 29.08.2023 § 51

94/10.03.00.03/2023

Ennakkovaikutusten arviointi laadittu: Kyllä [] Ei []

Liite: karttaote, asemapiirros rakennuspaikasta, kaavoittajan lausunto

Oheismateriaali: Suunnittelutarveratkaisuhakemus, kauppakirja, naapurin kuuleminen, ei julkisia JulKL 7 §

Valmistelija

Vt. rakennustarkastaja Ojala Ari p. 040 344 7250

Asia Asuin- ja talousrakennuksen rakentaminen

Hakija



Rakennuspaikka

Kylä
Haikara

Koko tila/määräala
Määräala

Kiinteistötunnus
Pinta-ala

535-401-1-31
n. 10 000 m²

Hanke Asuin- ja talousrakennuksen rakentaminen.

Rakennuspaikan sijainti

Rakennuspaikka sijaitsee Nivalan Saariperällä n. 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.

Hakijat ovat kuulleet yhtä (1) rajanaapuria.

Huomautukset

Rajanaapurilla ei ole huomauttamista kyseisen rakennushankkeen johdosta.

Lausunnot

Hankkeesta on pyydetty kaavoittajan ja vesilaitoksen lausunto.

Kaavoittaja on puoltanut hakemusta ja lausunut 11.8.2023 seuraavaa:

”Suunnitteilla oleva rakennushanke sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaalle Kalajokilaakson viljelymaisema-alueella. Rakennuspaikka sijoittuu metsään ja tukeutuu olemassa olevaan yksityistiehen. Uutta tietä tulee rakennettavaksi nykyisen tien jatkeeksi n. 250 m. Alueella on olemassa olevaa asutusta ennestäään, mutta rakennukset sijoittuvat etäälle toisistaan.”

Hankkeen vaikutukset maisemaan ja naapureihin

Rakennuspaikka on n. 10 000 m² suuruinen määräala Nivalan Saariperällä osoitteessa Nuoliojantie 20. Rakennuspaikkaa lähin koulu on Haikaran alakoulu, jonne on matkaa n. 3 km. Lähinaapuri sijaitsee n. 200 metrin päässä.

Kaavoitustilanne

Rakennuspaikalla ei ole voimassa olevaa asema- tai yleiskaavaa.

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 M1-alueella. M1-merkinnällä on osoitettu ne kylärakenteesta erilliset alueet, joilla maa- ja metsätalouteen liittyvä täydennysrakentaminen sekä enintään kaksiasuntoisten asuinrakennusten sijoittaminen on sallittua. Rakennuspaikan minimikooksi suositellaan 10 000 m².

Vaikutukset yhdyskuntakehitykselle

Rakennuspaikka on lähellä olemassa olevaa tietä, alakoulu turvallisen matkan päässä ja liittymät ovat lähietäisyydellä. Jätevedet käsitellään kiinteistökohtaisella jätevesijärjestelmällä.

Ratkaisuvalta

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 5 momentin mukaan rakennusluvan myöntämiselle säädettyjen edellytysten olemassaolon suunnittelutarvealueella ratkaisee rakennuslupamenettelyn yhteydessä tai erillisessä menettelyssä kunnan päättämä viranomaisen.

Nivalan kaupungin hallintosäännön mukaan tekninen lupajaos päättää rakennusluvan 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.

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

Vt. 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 julkipanon jälkeen 31.8.2023

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.

Tähän päätökseen voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelta (valitusosoitus liitteenä)

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Merk.

Jussi Palola ei esteellisenä osallistunut tämän asian käsittelyyn ja päätöksentekoon. Hän poistui kokoushuoneesta asian käsittelyn ajaksi klo 17.03 - 17.10.
Puheenjohtajana tämän asian käsittelyn aja toimi vpj. Sirpa Leinonen.

OTE:

Hakijat, vt.rakennustarkastaja, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, laskuttaja