

Suunnittelutarvepäätös kiinteistölle 535-402-1-191

Teklupaj 08.10.2024 § 67

6/10.03.00.03/2024

Ennakkovaikutusten arviointi laadittu: Kyllä [] Ei []

Liitteet: Ote alueen pohjakartasta, asemapiirros

Valmistelija

Vt. rakennustarkastaja Ari Ojala p. 040 344 7250

Asia Asuin- ja talousrakennuksen rakentaminen

Hakija

Sami Meriläinen

Riina Meriläinen

85500 NIVALA

Rakennuspaikka

Kylä

Haapala

Koko tila/määräala

Määräala

Kiinteistötunnus

535-402-1-191

Pinta-ala

n. 7 800m²

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.

Rakennusvalvonta on kuullut kuutta (6) rajanaapuria.

Huomautukset

Rajanaapureilla ei ole huomauttamista kyseisen rakennushankkeen johdosta.

Lausunnot

Hankkeesta on pyydetty kaavoittajan lausunto.

Kaavoittajan lausunto:

Sami ja Riina Meriläinen hakevat suunnittelutarveratkaisua yksikerroksisen omakotitalon, siihen kytketyn saunarakennuksen sekä erillisen autosuojarakennuksen rakentaminen, erillisen varastorakennuksen ja puuliiterin rakentamiseen Haapaperäälle Kotilantien varteen. Kiinteistöstä 535-402-1-191 ostetulle määrääalalle sijoitetut rakennukset sijoittuvat oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa MT-alueelle. Kyseiselle alueelle voi rakentaa muuta kuin maatalouteen liittyvää rakentamista, jos rakentaminen sijoittuu metsäsaarekkeisiin tai se sijoittuu lähelle olemassa olevia rakennuspaikkoja. Kyseinen tontti on alueella, jonka vieressä on kaksi omakotialoa, joista toinen sijoittuu lähemmäs vt 27:ää. Lisäksi alueella on kunnallistekniikka valmiina, eli alueella on alueviemäröinti. Rakennuspaikka sijoittuu pellolle, mutta se on metsän ympäröimä aluetta. Poikkeaminen ei estä yleiskaavan toteuttamista.

Hankkeen vaikutukset maisemaan ja naapureihin

Rakennuspaikka on noin 0,78 hehtaarin suuruinen määrääala Nivalan Haapaperällä osoitteessa Kotisaarentie 56. Rakennuspaikkaa lähin koulu on Haapalan alakoulu, jonne on matkaa n. 0,5 km. Lähinaapuri sijaitsee n. 80 metrin päässä.

Kaavoitustilanne

Rakennuspaikalla on voimassa oleva yleiskaava. Rakennuspaikka sijaitsee yleiskavassa MT- ja A-3 alueilla.

MT merkinnällä osoitetaan maatalousalue. Alue varataan maatalouskäyttöön. Alueella sallitaan vain maa- ja metsätalouteen liittyvää rakentamista. Muu rakentaminen vaatii suunnittelutarveratkaisumenettelyn ja rakentaminen tulee sijoittaa metsäsaarekkeisiin tai olemassa olevien rakennuspaikkojen läheisyyteen.

A-3 merkinnällä osoitetaan täydennysrakentamisen alue. Alueelle on mahdollista rakentaa uusia rakennuspaikkoja tapauskohtaisella suunnittelutarvehankintamenettelyllä. Pysyvän asunnon rakennuspaikan tulee pääsääntöisesti tukeutua olemassa olevaan tieyhteyteen. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 4000 m².

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.

Rakennuspaikka on maanviljelyskäytössä olevaa peltoa eikä sillä ole merkittäviä luonto- tai kulttuuriarvoa.

Vaikutukset yhdyskuntakehitykselle

Rakennuspaikka on lähellä olemassa olevaa tietä, alakoulu turvallisen matkan päässä ja liittymät ovat lähietäisyydellä. Rakennus tulee liittää viemäriverkkoon.

Ratkaisuvalta

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

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 viemärien 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

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.

Suunnittelutarvepäättös on voimassa kaksi (2) vuotta päätöksen voimaantulosta.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 14.10.2024

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.

OTE:

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