

Sijoittamislupa kiinteistölle 535-404-8-137-M603

Teklupaj 23.04.2025 § 31

4/10.03.00.03/2025

Ennakkovaikutusten arviointi laadittu: Kyllä [] Ei []

Liite: Karttaote rakennuspaikasta, asemapiirros, ote yleiskaavasta

Valmistelija

Rakennustarkastaja Ari Ojala p 040 344 7250

Asia Asuin- ja talousrakennuksen rakentaminen

Hakija

Nivalan kaupunki
Kalliontie 15
85580 NIVALA

Rakennuspaikka

Kylä
Junttila

Koko tila/määräala
Määräala

Kiinteistötunnus
Pinta-ala

535-404-8-137-M603
7316 m²

Hanke Asuin- ja talousrakennuksen rakentaminen

Rakennuspaikan sijainti

Rakennuspaikka sijaitsee Nivalan Junttilassa n. 2,5 km:n etäisyydellä Nivalan keskustasta.

Naapurien kuuleminen

Kuulemisesta säädetään RakL 63 §: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 neljää (4) rajanaapuria.

Huomautukset

Yksi naapuri jätti huomautuksen:

"Viemäroinnistä haluamme lisää tietoa, miten olette ajatelleet ne järjestää. Voitteko hoitaa rajaojan kaivamisen kohti pahaojaa niin ettei tulevien tonttien vedet aiheuta haittaa peltoviljelyyn. Kiitos jo etukäteen. Tervetuloa naapuriksi (toivottavasti muuttaa mukavaa väkeä)"

Hakijan vastine

Kiinteistöillä jätevedet hoidetaan kiinteistökohtaisilla järjestelmillä. Jos tonttien purkuvedet aiheuttavat ongelmia, on nykyisiä ojien vetoa parannettava yhdessä naapurikiinteistöjen kanssa.

Lausunnot

Hankkeesta on pyydetty kaavoittajan lausunto.

Kaavoittajan lausunto:

Nivalan kaupunki hakee osoitteeseen Ylivieskantie 203 sijoittamislupaa viidelle omakotitalon tontille. Tontit sijoittuvat kahdelle eri metsäkiinteistölle ja ovat kooltaan välillä 6180 - 7316 m². Rakennusoikeutta tonteilla on 10 % pinta-alasta. Alueelle johtaa valtatie 27:ltä yhteinen tieliittymä vieressä olevan omakotitalon kanssa. Alue on hyvien liikenneyhteyksien varrella. Alueelle johtaa lisäksi kevyenliikenteen väylä, josta on turvallista liikkua mm Junttilan koululle ja keskustaan päin. Puollan sijoittamislupahakemusta.

Hankkeen vaikutukset maisemaan ja naapureihin

Rakennuspaikka on noin 0.6 hehtaarin suuruinen tila määräala Junttilassa osoitteessa Ylivieskantie 203. Rakennuspaikkaa lähin koulu on Junttilan alakoulu, jonne on matkaa n. 1,6 km. Lähinaapuri sijaitsee n. 125 metrin päässä.

Kaavoitustilanne

Rakennuspaikalla on voimassa oleva yleiskaava. Yleiskaavassa alueella on A-merkintä. Alue varataan pääasiassa asuinrakentamiseen. Alueelle voi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Alueelle ei saa rakentaa uusia maatalouden tuotantorakennusten laajennuksia tai uudisrakennuksia. Nykyisten maatalouden tuotantokeskusten laajentamiset tulee tutkia tapauskohtaisesti. Alueen rakentamisessa on kiinnitettävä huomiota rakentamisen sopeuttamiseen tyyliltään ja sijainniltaan ympäröivään asutukseen sekä ympäröivään peltomaisemaan

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. AP-merkinnällä osoitetaan tiiviisti rakennetut kylämäiset asuntoalueet tai niiden osat. Yleissuunnitelmassa edellytetään asemakaavan tai erillisen osayleiskaavan laadintaa. Selvityksessä alueelle on osoitettu ohjeellisia uusia rakennuspaikkoja.

Vaikutukset yhdyskuntakehitykselle

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

Ratkaisuvalta

Rakentamislain 43§:n 1 momentin mukaan rakentamisluvan myöntämiselle säädettyjen sijoittamisen edellytysten olemassaolon voi kunta ratkaista erillisellä päätöksellä (*sijoittamislupa*).

Nivalan kaupungin hallintosäännön mukaan tekninen lupajaos päättää Rakentamislain 43 §:n mukaisista sijoittamisluvista.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislain 45 §:n mukaan sijoittamisen edellytyksenä alueella, jolla ei ole asemakaavaa on, että:

- 1) rakennuspaikka on kooltaan vähintään 1 000 neliömetriä;
- 2) rakennuspaikalla ei ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa;
- 3) rakennukset voidaan sijoittaa vähintään neljän metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta ottaen lisäksi huomioon liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 44 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 45 §:ssä tarkoitettu näkemäalue, ratelain 37 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 38 §:ssä tarkoitettu näkemäalue sekä tarve ilmailulain (864/2014) 158 §:ssä tarkoitettulle lentoesteluvalle;
- 4) rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset;
- 5) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
- 6) vedensaanti, jätevedet ja hulevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle;
- 7) teiden, vedensaannin tai viemäröinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle tai valtiolle erityisiä kustannuksia;
- 8) rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista;
- 9) rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista;
- 10) rakentaminen ei aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle.

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

Päätösesitys

Tekninen lupajaos suostuu hakemukseen, koska vireillä oleva hanke täyttää Rakentamislain 45 §:n mukaiset vaatimukset.

Suunnittelutarvepäättös on voimassa kaksi (2) vuotta päätöksen voimaantulosta.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 4.4.2025

Hakijan on suoritettava 1.1.2025 voimaan tulleen taksan 3.1.kohdan mukainen maksu, joka on 500 euroa.

Hakijan on haettava Rakentamislain mukainen rakentamislupa (toteuttamislupa) ennen rakennustöihin ryhtymistä.

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

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

OTE:

Hakija, rakennustarkastaja