

Poikkeamislupa kiinteistölle 625-401-12-58

Khall 11.03.2024 § 88
42/10.03.00.02/2024

Rakennuspaikka

Kylä	Etelänkylä
Kiinteistötunnus	625-401-12-58 Huhtametsä
Pinta-ala	6570 m ²
Osoite	Huhtalantie, 86100 PYHÄJOKI

Kaavoitustilanne

Rakennuspaikalla on voimassa Etelänkylän ja Vuurteen oikeusvaikutteinen osayleiskaava (kunnanvaltuusto hyväksynyt 18.5.2005).

Rakennuspaikan lähialueen kaavamääräykset

Rakennuspaikka sijaitsee osayleiskaavan mukaisella maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (kaavamerkintä M). Aivan haetun rakennuspaikan vieressä oleva AP-1-rakennuspaikka on rakennettu. Osayleiskaavassa Huhtalantien varsi ja lähialue on osoitettu pientalovaltaiselle asuinrakentamiselle (AP-1, AP-2 ja AP-3).

Rakentumatta on yksi 6800 m² suuruinen AP-3-alue (Uusi tai olennaisesti muuttuva pientalovaltainen asuntoalue, johon kohdistuu erityisiä vaatimuksia.) ja yksi n. yhden hehtaarin suuruinen AP-2-alue (Uusi tai olennaisesti muuttuva pientalovaltainen asuntoalue.) Alueelle ei ole kohdistunut rakennuspainetta. Ap-alueiden lähialueet ovat M- ja MT-alueita (M=Maa- ja metsätalousvaltainen alue, MT=Maatalousalue). Kasitie ja Oulaistentie kaavassa osoitettu melualueet eivät ulotu lähelle rakennuspaikkaa.

Rakennuspaikan sijainti ja ympäristö

Rakennuspaikka sijaitsee Etelänkylässä Huhtalantien päässä, n. 800 metrin etäisyydellä vt 8:sta. Pirttikoskentie on n. 400 metrin päässä koillisessa.

Rakennuspaikan pohjoispuolella on useampia asuinrakennuksia. Rakennuspaikka sijoittuu metsän keskelle. Koillispuolella kapean metsäkaistaleen takana on Pirttikoskentielle asti ulottuva peltoaukea.

Palvelut ja tekniset verkostot

Sähkö- ja vesijohtoverkko ulottuu Huhtalantien päähän, jätevesiverkostoon aluetta ei ole liitetty. Rakennuspaikalle johtava Huhtalantie on yksityistie. Kuntakeskuksen palvelut sijaitsevat n. 2,5 kilometrin ja Saaren koulu n. 2 kilometrin päässä.

Rakennusjärjestys

Pyhäjoella on voimassa kunnanvaltuuston 15.12.2021 § 136 hyväksymä rakennusjärjestys.

Rakennusjärjestyksessä aluetta ei ole osoitettu suunnittelutarvealueeksi.

Rakennusjärjestyksen kohdan 5.2 mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa yhden, enintään kaksiasuntoisen ja enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia.

Rakennusoikeus

Rakennusjärjestyksen kohdan 5.2 mukaan asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuspaikan pinta-alasta voidaan käyttää rakentamiseen 10%.

Etelänkylän ja Vuirteen osayleiskaavassa on pientalovaltaisille, ranta-alueiden ulkopuolisille alueille sisältyville AP-rakennuspaikoille osoitettu rakennusoikeutta korkeintaan 500 m², josta päärakennuksen osuus saa olla 3/5 osaa.

Haettu rakentaminen

Poikkeamislupaa haetaan 163 m² suuruisen omakotitalon ja 86 m² suuruisen autotalli-varastorakennuksen rakentamiseksi yleiskaavan mukaiselle M-alueelle.

Poikkeamisluvan tarve

Poikkeamislupaa haetaan, koska rakentamispaikka on yleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, kaavamerkinnällä M: "Alue varataan pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Rantavyöhykkeen ulkopuolella hajakenttä on mahdollista kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on kuitenkin 5000 m². Aluetta voi koskea maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukainen suunnittelutarveharkinta. Metsien hoidossa ja käytössä noudatetaan maanomistajia koskevia metsänhoito-ohjeita ja -suosituksia."

Hakijan selostus poikkeuksista

"Poikkeaminen osayleiskaavasta."

Hakijan esittämät perustelut poikkeamiselle

"Yksi (1) kerroksisen asuinpienitalon sekä yksi (1) kerroksisen autotallin rakentaminen.

Kiinteistö sijaitsee suunnittelutarvealueella ja osayleiskaavassa kiinteistö sijoittuu alueelle, missä ei ole merkattu kaavoitettua tonttia. Viereiset tontit alueella on kaavoitettu merkinnällä AP-1 kaavalla. Uusi omakotitalo on suunniteltu ympäristöön soveltuvaksi. Hankkeella ei ole vaikutusta ympäristöön ja se tukee ympärillä olevaa omakotitalo asutusta. Rakennuspaikkaa on myös tutkittu asemakaavan laajenemista ajatellen; Suunniteltu rakennushanke ei haittaisi mahdollista kaavoitusta jatkossa. Jos aluetta asemakaavoitetaan, onnistuu kulkuyhteys järjestää olemassa olevan Huhtalantien kautta."

Hakijoiden esittämiä lisätietoja

"Kiinteistölle kulku Huhtalantien kautta. Kiinteistöllä tieoikeus 000-2009-K38759. Naapuri kiinteistölle tulee kunnallinen vesijohto, johon haetaan liittymislupaa Pyhäjokisuun vesi Oy:ltä. Alueella ei ole kunnallista jätevesiviemäriä. Suunnitelmana on rakentaa uudelle omakotitalolle kolmiosainen säiliö ja imeytyskenttä, josta purku avo-ojaan. Kolmiosaisen säiliön tyhjennys tilataan säännöllisesti jätehuoltoyritykseltä. Jätehuolto järjestetään tontin laitaan sijoitettavalla jäteastialla, johon tilataan säännöllinen tyhjennys jätehuolto yritykseltä, sekä hyödynnetään kunnan ylläpitämiä kierrätysasemia."

Kuuleminen

Hakija on suorittanut MRL:n mukaisen naapurien kuulemisen. Naapurit eivät vastusta hanketta.

Poikkeamisen edellytykset

MRL:n 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöistä, määräyksistä ja rajoituksista. Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;

- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia."

Poikkeamisen edellytyksiä harkittaessa tutkitaan, onko esitetty rakentaminen maankäytön ja ympäristön kannalta mahdollinen.

Lausunto:

Hakija on esittänyt erityisen syyn poikkeamiselle. Poikkeamisesta ei aiheudu MRL 171§ esitettyjä kielteisiä vaikutuksia seuraavin perustein:

Rakennuspaikka sijoittuu M-alueelle, jolle osayleiskaavan mukaan hajarakentaminen on mahdollista rakennusjärjestyksen mukaisesti. Osayleiskaavassa määrätään tällaisen rakennuspaikan kooksi vähintään 5000 m². Koska hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka kytkeytyy selkeästi olevaan sekä kaavan mahdollistamaan asutukseen, on yleiskaavan hengen mukaista noudattaa rakennusoikeuden osalta samoja AP-alueiden määräyksiä. Rakennusjärjestyksen 5.2 kohdan rakennusoikeutta kosevaa määräystä noudatetaan vain silloin, jos kaavassa ei ole otettu rakennusoikeuteen kantaa.

Perustelut

- 1) Poikkeaminen ei vaikeuta kaavoitusta eikä hajota yhdyskuntarakennetta, koska -rakennuspaikka tukeutuu jo olevaan asutukseen eikä alueella ole rakennuspainetta tai sellaista toimintaa, joka olisi ristiriidassa haetun rakentamisen kanssa, -rakentaminen tukeutuu jo oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin, -osayleiskaavan M-alueen kaavamääräys ei sulje pois asuinrakentamismahdollisuutta, -rakennuspaikan koko täyttää osayleiskaavassa osoitetun rakennuspaikan vähimmäiskoon -haettu rakentaminen noudattaa osayleiskaavan yleismääräystä rakennusten ympäristöön sopeuttamisesta;
- 2) Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista tai 3) vaarana rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista koska alueella ei ole luonnonsuojelu- tai rakennusperintökohteita tai sopeutua rakennuskantaa,
- 4) Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia koska, -rakentamisessa on huomioitu yleiskaavamääräys ympäristöön sopeutumisesta, -rakentamisen mittakaava sopeutuu ympäröivään rakennuskantaan -rakentamisen määrä noudattaa osayleiskaavan AP-alueiden määräyksiä.

Edellä mainittujen perusteluiden ja hakemuksen liitteenä toimitettujen asiakirjojen perusteella voidaan MRL 171§:ssä mainittujen poikkeamisen edellytysten katsoa täyttyvän. Puollan poikkeamisen myöntämistä seuraavalla ehdolla:

Poikkeamisen ehdot:

-jätevesijärjestelmästä on pyydettävä rakennuslupavaiheessa ympäristösihteerin lausunto

Liitteet:

- Poikkeamishakemus 16.2.2024

- Naapurien kuuleminen
- Etelänkylän ja Viirteen osayleiskaavan kaavamerkinnot ja -määräykset
- Lainhuutotodistus 21.2.2024
- Kiinteistörekisterin karttaote 21.2.2024
- Kiinteistörekisteriote 21.2.2024
- Poikkeamista havainnollistava aineisto

Asian valmistelijana on toiminut kaavoitusarkkitehti Jyrki Määttä.

Sovelletut lainkohdat: MRL: 43§, 171§, 173§, 174§

Ehdotus:

Kunnanhallitus

- 1) myöntää MRL:n 171 §:n nojalla haetun poikkeamisen,
- 2) antaa poikkeamispäätöksen tiedoksi tekniselle lautakunnalle ja rakennusvalvontaviranomaiselle,
- 3) päättää, että poikkeamispäätös toimitetaan hakijalle ja toimitetaan MRL:n 174 §:n ja MRA 88 § mukaisesti tiedoksi Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle,
- 4) päättää, että tämä poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antopäivästä lukien kaksi vuotta, minkä aikana poikkeamispäätöksen mukaista rakennuslupaa on haettava.

Päätös:

Kunnanhallitus hyväksyi ehdotuksen.
