

Poikkeamislupahakemus tilalle Lintula 625-403-69-0

81/10.03.00/2018

Khall 01.10.2018 § 257

Rakennuspaikka

Kylä: Parhalahti

Kiinteistötunnus: 625-403-69-0 LINTULA

Pinta-ala: 5000 m² suuruinen määräala

Osoite: Teereläntie, 86110 PARHALAHTI

Käytetty rakennusoikeus

Määräalalla ei ole rakennuksia.

Poikkeaminen

Poikkeamislupaa haetaan n. 140 m² suuruisen omakotitalon ja 70 m² suuruisen autotallin rakentamiseksi Parhalahden osayleiskaavan mukaiselle maatalousaluelle (kaavamerkintä MT Maatalousalue).

Hakijoiden esittämät perustelut poikkeamiselle

"Määräala on luonnollinen ja hyvä paikka talolle. Tämä voisi ohjata myös tulevaa kaavoitusta. Mieluista tonttia ei ole löytynyt nykyisestä tonttitarjonnasta. Määräala on sukutilaa, joten edullinen vaihtoehto. Hevosarrastus: tontti olisi hevoslaitumen viereissä."

Hakijoiden esittämiä lisätietoja

"Tieyhteys yksityistieltä. Käytännössä vain ojan ylitys. Vesiyhtiön kanssa juteltu, mahdollisuus liittyä viemäriverkkoon."

Rakennuspaikan lähialueen kaavamääräykset

Rakennuspaikalla on voimassa oikeusvaikutteinen Parhalahden osayleiskaava (kunnanvaltuusto hyväksynyt 20.6.2001). Rakennuspaikka on yleiskaavassa osoitettu maatalousalueeksi kaavamerkinnällä MT: "Maatalousalue".

Rakennuspaikka sijaitsee Teereläntien ja Piihaan talouskeskukseen johtava tien rajaamalla pellolla. Parhalahden osayleiskaavassa on Teereläntien ja Piihaan talouskeskukselle johtavan tien viereen osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve. Kevyen liikenteen yhteyttä ei ole rakennettu. Alue sisältyy kyläkuvallisesti merkittävälle alueelle (kaavamerkintä sk "Kyläkuvallisesti arvokas alue"). Rakennuspaikkaa sivuaa myös aluemarkintä jv (kaavamerkintä jv "Viemäroitävä alue. Alue on liitettävä yleiseen viemäriverkostoon.").

Rakennuspaikan lähellä on kolme kaavamerkinnällä AM (AM = Maatilojen talouskeskuksen alue) varustettua kiinteistöä:

1. Rakennuspaikan lounaispuolella n. 300 metrin päässä sijaitsee Piihaan talouskeskus, jonka ympärille on osoitettu halkaisijaltaan 500 metrin suuruinen eläinsuojan suoja-alue. Suoja-alue sivuaa rakennuspaikkaa. Suunnitellut rakennukset jäävät kuitenkin tämän suoja-alueen ulkopuolelle.

2. Haetun rakennuspaikan luoteispuolella Teerelänpuhdon alueella on Kittilän talouskeskus, jonka ympärille on osoitettu halkaisijaltaan 100 metrin suuruinen suoja-alue. Kittilä on kaavakartalla osoitettu paikallisesti merkittävänä kulttuuri-historiallisena kohteena. Suoja-alue ei ulotu rakennuspaikalle asti.
3. Teereläntien toisella puolella rakennuspaikasta n. 100 metrin päässä on myös halkaisijaltaan 100 metrin levyinen talouskeskuksen suojavyöhyke. Tämäkään suoja-alue ei ulotu rakennuspaikkaan asti.

Pientaloille on yleiskaavassa osoitettu seuraavat vaatimukset:
AP Pientalovaltainen asuntoalue ”Viemäroittävän alueen ulkopuolisella alueella tontin on oltava vähintään 3000 m² suuruinen.”

Yleisissä yleiskaavamääräyksissä on lisäksi määrätty:

1. Viemäroittävän alueen ulkopuolisella alueella jätevedet on käsiteltävä kiinteistökohtaisesti tai taloryhmittäin maaperäsuodatusta tai pienpuhdistamoaa käytäen. Maaperän laatu ja käytettävä menetelmä on varmistettava ennen rakennusluvan myöntämistä.

Kuuleminen

Naapurien kuuleminen on suoritettu. Naapurit eivät vastusta hanketta.

Poikkeamisen edellytykset

Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n 1 momentin mukaan ”Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista.” Koska asuinrakentaminen poikkeaa yleiskaavan määrittämästä maankäytöstä, on tutkittava, onko poikkeamiselle MRL 171 §:ssä mainittuja edellytyksiä. Poikkeamisen edellytyksiä harkittaessa tutkitaan, onko esitetty rakentaminen ennen kaikkea maankäytön ja ympäristön kannalta mahdollinen.

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.”

Lausunto:

Johtopäätökset ja perustelut

- 1) Poikkeaminen ei vaikeuta kaavoitusta eikä hajota yhdyskuntarakennetta, koska:
 - rakentaminen kytkeytyy olevaan kylärakenteeseen ja tukeutuu olevaan tieverkkoon
 - rakennuspaikan sijoittuminen kahden tien, sähkölinjan ja eläinsuojan suoja-alueen rajaamalle alueelle ei anna mahdollisuutta useampien rakennuspaikko-

jen muodostamiseen kaavoituksen kautta

- asuminen ei ole ristiriidassa lähialueen muun maankäytön kanssa, koska rakennuspaikka kytkeytyy olevaan kylärakenteeseen ja sijoittuu eläinsuojan suoja-alueen ulkopuolelle
- ei hajauta yhdyskuntarakennetta
- poikkeamisesta ei aiheudu kunnalle merkittäviä kustannuksia tai seurannaisvaikutuksia

2) Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, koska:

- poikkeaminen kohdistuu peltoalueelle, jolla ei ole erityisiä luonnonarvoja
- kulku rakennuspaikalle tapahtuu jo olevien teiden kautta eikä edellytä uusien teiden raivaamista
- rakennuspaikka voidaan liittää kunnalliseen viemäriverkkoon, mutta on kooltaan riittävän suuri myös kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmälle

3) Poikkeaminen ei vaaranna rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, koska:

- rakentaminen sijoittuu n. 200 metrin päähän paikallisesti arvokkaasta Kittilän pihapiiristä
- rakennuspaikalla ei ole rakennuksia

4) Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, koska:

- asuinrakentaminen tukee kaavan mukaista maankäyttöä, jossa Parhalahden kylälle on osoitettu paljon uusia asuinrakennuspaikkoja
- rakentamispainetta on ollut toistaiseksi vähäinen
- rakennuspaikka ei sijoitu Hanhikiven ydinvoimalan 5 km suoja-alueelle, rakennuspaikalta on Hanhikivelle n. 6,5 kilometriä

Edellä mainittujen perusteluiden, hakijan esittämien erityisten syiden ja hakemuksen liitteenä toimitettujen asiakirjojen perusteella voidaan MRL 171§:ssä mainittujen poikkeamisen edellytysten katsoa täyttyvän. Puollan hakemusta seuraavin ehdoin:

rakennuslupaa haettaessa on huomioitava seuraavat asiat:

1. rakennusten ulkonäkö sovitetaan Parhalahden rakennuskantaan
2. rakennusten sijoittelussa huomioidaan kevyen liikenteen väylävaraus
3. rakennukset sijoitetaan eläinsuojan suoja-alueen ulkopuolelle

Liitteet:

- Ote Parhalahden osayleiskaavasta
- Kaavamääräykset
- Sijaintikartta
- Lainhuutotodistus
- Kiinteistörekisterin karttaote
- Valtakirja
- Asemapiirros 2.9.2018
- Poikkeamishakemus ja naapurien kuuleminen
- Kuvaliite

- Täydennetyt valitusohjeet
- Julkipano päivämäärällä 4.10.2018

Asian valmistelijana on toiminut kaavoitusarkkitehti Jyrki Määttä.

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 PohjoisPohjanmaan 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.

Merkittiin, että kunnanhallituksen jäsen Olli Mattila poistui esteellisenä kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.
