

Poikkeamislupa asuinrakennuksen rakentamiseksi tilalle 625-403-41-2

13/10.03.00/2020

Khall 27.01.2020 § 61

Rakennuspaikka

Kunta	Pyhäjoki
Kylä	Parhalahdi
Kiinteistötunnus	määräala tilasta 625-403-41-2 ERKKILÄ
Pinta-ala	määräala n. 15 000 m ²
Osoite	Rantalantie, 86110 PARHALAHTI

Käytetty rakennusoikeus

Määräalalla ei ole rakennuksia.

Poikkeaminen

Yleiskaavasta poikkeavalle maankäytölle on haettava poikkeamislupa, koska Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n 1 momentin mukaan ”Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista.” Poikkeamislupaa haetaan n. 150 m² suuruisen asuinrakennuksen, 70 m² suuruisen autotallin ja 25 m² suuruisen liiteri-varaston rakentamiseksi Parhalahden osayleiskaavan mukaiselle maatalousalueelle (kaavamerkintä MT Maatalousalue). Rakentamisen määrä on yhteensä 245 kerrosneliömetriä.

Hakijan selostus poikkeuksista

”Pyhäjoen Parhalahden kylän osayleiskaavassa ei ole kyseiselle määräalalle AP-paikkaa omakotitalon rakentamiseen. Alue merkitty maatalouskäyttöön.”

Hakijan esittämät perustelut poikkeamiselle

”Tilan maatalouskäyttö vähentynyt, ei omaa viljelystoimintaa. Määräalan viljely hankalaa asuintalojen läheisyyden vuoksi. Määräalalta poistunut rakentamista haittaava sähkölinja. Ei eläinsuojia lähetyvillä. Sähkö-, vesi- ja viemäriliittymät lähellä. Määräalalle rakentaminen tukisi Rantalantien varrella jo olemassa olevaa kylämäistä asutusta. Ala sopii erinomaisesti omakotiasumiseen. Poikamme Antti rakentaisi alalle ja olisi näin veroja maksava paluumuuttaja kuntaan.”

Hakijoiden esittämiä lisätietoja

”Rantalantielta on jo maatalouskäyttöön tarkoitettu liittymä määräalalle. Se jätetään ja suunnitellun talon pihaan tehdään uusi liittymä. (ollut jo puhetta tästä Rantalantien hoitokunnan kanssa). Sähkö-, vesi- ja viemäriliittymät ovat jo Rantalantien varrella.”

Rakennuspaikan lähialueen kaavamääräykset

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

keskivaiheilla on osayleiskaavassa osoitettu rantavyöhykkeen rajaus (kaavamerkintä rv), joka koskee määräälaan rajautuvaa Tyybäkinoojaa. Varsinainen rakennuspaikka sijoittuu tämän rantavyöhykkeen ulkopuolelle Rantalantien varteen. Kaavassa osoitetut sähkölinjat ja muuntaja on siirretty pois alueelta eivätkä ne rajoita enää alueen käyttöä.

Rakennuspaikan sijainti ja ympäristö

Kooltaan 1,5 hehtaarin suuruinen määrääla sijoittuu Parhalahdella Rantalantien keskivaiheilla, sen itäpuolella. Määrääla rajautuu lännessä Rantalantiehen, idässä Tyybäkinoojaan ja etelä- ja pohjoispuolella naapurikiinteistöjen pihapiireihin. Määrääla on kokonaisuudessaan peltoa. Varsinainen rakennuspaikka sijoittuu määräälan Rantalantien puoleiselle osalle.

Etäisyys rakennuspaikalta Hanhikiven suunnitteilla olevaan ydinvoimalaan on n. kuusi kilometriä. Rakennuspaikka sijoittuu maakuntakaavassa osoitetun ydinvoimalan suojavyöhykkeen sisäpuolelle. Suojavyöhykkeen sisäpuolella pysyvän ja vapaa-ajan väestön määrää ei saa olennaisesti kasvattaa.

Kulttuuriympäristö

Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 -selvityksessä Parhalahdi todetaan sekä maisema-alueena että rakennettuna kulttuuriympäristönä maakunnallisesti arvokkaaksi kokonaisuudeksi, johon sisältyy paljon kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia ja pihapiirejä. Rantalantie edustaa Parhalahdelle tyypillistä raitin varrelle sijoittuvaa nauhamaista rakentamisperinnettä.

Noin 200 metrin etäisyydellä rakennuspaikasta on seuraavat kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet: maakunnallisesti arvokkaat Rantala ja Parhalahden vanha koulu sekä paikallisesti arvokas Mattila. Rantalan ja Mattilan pihapiirit edustavat talonpoikaista rakentamistyyliä. Rakennuspaikan pohjoispuolella sijaitsevalle Rantalan vanhalle päärakennukselle on myönnetty purkamislupa keväällä 2019.

Palvelut ja tekniset verkostot

Rakennus kytetään sähkö-, vesi- ja viemäriverkostoon. Rakennuspaikalle on kulku Rantalantieltä, joka on yksityistie. Parhalahden koulu sijaitsee 200 metrin päässä. Valtatie 8:lle on matkaa rakennuspaikalta n. 450 metriä.

Kuuleminen

MRL 173§:n mukainen naapurien kuuleminen on suoritettu. 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 saa-

vuttamista; 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:

Hakijan esittämät erityiset syyt puoltavat poikkeamisen myöntämistä. Poikkeamisesta ei aiheudu MRL 171§ esitettyjä kielteisiä vaikutuksia. Kohdassa "Hakijan esittämät perustelut poikkeamiselle" esitetyt erityiset syyt ovat yhtä lukuun ottamatta nimenomaan maankäyttöön pohjautuvia. Edellä mainittujen perusteluiden ja hakemuksen liitteenä toimitettujen asiakirjojen perusteella voidaan MRL 171§:ssä mainittujen poikkeamisen edellytysten katsoa täyttyvän. Puollan hakemusta jäljempänä seuraavin ehdoin.

Perustelut

- 1) Poikkeaminen ei vaikeuta kaavoitusta eikä hajota yhdyskuntarakennetta tai
- 2) vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, koska
 - rakentaminen tukeutuu olevaan kylärakenteeseen sitä täydentäen,
 - rakentaminen tukeutuu oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin,
 - asuminen ei ole ristiriidassa lähialueen muun maankäytön kanssa,
 - poikkeamisesta ei aiheudu kunnalle merkittäviä kustannuksia tai seurannaisvaikutuksia,
 - poikkeaminen kohdistuu kahden asuinrakennuksen väliselle n. 60 metrin levyiselle peltoalueelle, jolla ei ole erityisiä luonto- tai maisema-arvoja,
 - rakentaminen tukeutuu oleviin teihin eikä edellytä uusien teiden raivaamista,
 - ei lisää merkittävästi väestöä ydinvoimalaitokselle osoitetun suojavyöhykkeen sisällä;
- 3) Poikkeaminen ei vaaranna rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai
- 4) johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, koska
 - rakentaminen ei edellytä vanhan rakennuskannan purkamista,
 - rakentaminen täydentää Rantalantien raittimaista rakennetta,
 - rakentamisen mittakaava sopeutuu ympäröivään rakennuskantaan.

Poikkeamisen ehdot

Rakennussuunnittelussa on huomioitava alueen maisemalliset ja rakennustaiteelliset arvot ja pyrittävä muodostamaan rakennuksilla perinteistä pihapiiriä. Rakennusten julkisivuissa on pyrittävä perinteiseen ja pelkistettyyn muotokieleeseen sekä maaseudulle istuvaan värimaailmaan ja materiaalivalintoihin.

Liitteet:

- Poikkeamishakemus ja naapurien kuuleminen
- Sijaintikartta
- Asemapiirros 10.12.2019
- Kartta kuultavista naapureista
- Ote Parhalahden osayleiskaavasta
- Kaavamääräykset

- Lainhuutotodistus
- Kiinteistörekisterin karttaote
- Määräalakartha
- Määräala ilmakuvassa
- Ydinvoimalan suojavyöhyke

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

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 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.
