

Suunnittelutarveratkaisu (20-18-SUU) kiinteistölle 977-403-2-65

Rakennus- ja ympäristölautakunta 19.10.2020 § 71

Kiinteistön omistaja on hakenut MRL 137§:n mukaista suunnittelutarveratkaisua asuinrakennuksen ja talousrakennusten rakentamiseen. Kiinteistö sijaitsee Niemelänkylän oikeusvaikutteisella osayleiskaava-alueella sijoittuen siinä AP alueelle = pientalovaltainen asunto-alue.

Kaavamääräys: "Rantavyöhykkeen ulkopuolella rakentamisen edellytykset ratkaistaan MRL 137 §:n mukaisella suunnittelutarveluvalla. Rakennuspaikan koko vähintään 3000 m²."

Paikalle on kaavoitettu 8 rakennuspaikkaa, josta yksi on rakentunut. Rakennukset on asemapiirroksessa osoitettu keskelle kiinteistöä, matka Niemelänkyläntieltä asunnolle on n. 82 m, ja liittyminen kiinteistölle on osoitettu olevan peltoliittymän kautta.

Kiinteistölle 977-403-2-65 on varattu 3 rakennuspaikkaa ja kiinteistöille 977-403-2-182 ja 977-403-2-167 on varattu yhteensä 4 uutta rakennuspaikkaa.

Tällä hetkellä kulku kiinteistölle RNo: 2:65 on suoraan Niemelänkyläntieltä. Kiinteistön keskivaiheilla on peltoliittymä, johon on ELY:l-tä haettu liittymälaajennusta. Lausunnossaan ELY katsoo, että kiinteistön peltoliittymään voi saada käyttötarkoituksen muutoksen asuinkiinteistön liittymäksi. Kiinteistöjen RNo: 2:65 ja 2:102 välinen liittymien etäisyys on KTJ:n kartan ilmakuvasta mitattuna noin 58 metriä.

Tällä hetkellä kulku kiinteistöille RNo: 2:182 ja 2:167 on omasta peltoliittymästä. Liittymä on kiinteistön RNo: 2:167 kohdalla ja se kulkee suuren ojan vartta ihan kiinteistön päähän, josta on rumpu ja kulku molemmille palstoille.

Tällä hetkellä matka kiinteistölle RNo: 2:182 on KTJ:n kartasta suurinpiirtein mitattuna 450 m.

Kiinteistöjen RNo: 2:167 ja 2:102 välinen liittymien etäisyys on KTJ:n kartan ilmakuvasta mitattuna noin 38 metriä.

Lausunnot on pyydetty kaavoittajalta ja kaavatiimiltä. Lisäksi rakennusvalvonta on kuullut Pohjois- Pohjanmaan ELYä naapurina.

Kaavoittaja ei puolla suunnittelutarveratkaisua, koska se vaikeuttaa yleiskaavan toteutumista.

Kaavatiimi velvoittaa kutsumaan kokoon palaverin, jossa kulku rakennuspaikoille voitaisiin suunnitella toteutumaan järkevästi. Palaveri pidettiin, mutta siinä ei saatu sovittua yhteistä kulkua.

ELY, naapurin lausunto: Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen L-vas-
tuualue katsoo, että kiinteistölle 977–403–2–65 voidaan myöntää
olemassa olevan liittymän käyttötarkoituksen muutos asuinkiinteistön
liittymäksi.

Lisäksi asiasta on kuultu **naapureita**, yksi naapuri on jättänyt huomautuksen koskien rakennushanketta. "... *Suunnitelma poikkeaa yleiskaavaa ohjaavasta periaatteesta, jonka mukaan tie tehtäisiin kyseisen palstan ja asuinrakennuksen Niemelänkyläntie 470 väliin. Alkuperäinen ajatus tien paikasta kyseessä olevien tonttien välissä mahdollistaisi pääsyn omistamilleni rakennuspaikoille. Huomautan, että rakennuspaikan 977-403-2-65 suunnitelma toteutuessaan estäisi pääsyn rakennuspaikoilleni...*"

Naapurin huomautus ja lausunnot oheismateriaalissa

Taustaa

Kaavoituksen aikana on paikalla olleet silloiset maanomistajat, ja jotta tiheä, 8 asuinpaikan asuinkeskittymä on voitu kaavoittaa, on sovittu/keskusteltu yhteisestä tiejärjestelystä ja liittymästä, joka menisi kaikille 8 rakennuspaikalle. Suunnitelmana oli, että liittymä yhtyisi Niemelänkyläntiehen kiinteistöjen 977-403-2-65 sekä 977-403-2-102 välistä.

Kiinteistöjen omistussuhteet ovat nyt muuttuneet, eivätkä nykyiset kiinteistöjen omistajat ole halukkaita neuvottelemaan yhteisestä liittymästä.

12.10.2020 Käytiin neuvottelu, joissa oli mukana kiinteistöjen RNot: 2:65, 2:102, 2:182 ja 2:167 maanomistajat. Siinä kiinteistöjen RNo: 2:65 ja 2:102 olivat sitä mieltä, että heidän omistamien kiinteistöjen läpi ei tule tehdä kulkua kiinteistöille RNo: 2:182 ja 2:167, vaan kiinteistöjen omistajan tulee tehdä kulku rakennuspaikoilleen oman maansa kautta. Lisäksi kiinteistön RNo: 2:65 ostajaehdokas ilmaisi, etteivät tällä hetkellä ole aikeissa lohkoa tilasta noita kahta kaavassa osoitettua rakennuspaikkaa.

Rakennustarkastaja

Kiinteistöille RNot: 2:65, 2:102, 2:182 ja 2:167 on Niemelänkylän osayleiskaavassa osoitettu 8 rakennuspaikkaa, joista on rakentunut yksi.

Kiinteistölle RNo: 2:65 on osoitettu 3 rakennuspaikkaa.

Kiinteistöille RNo: 2:182 ja 2:167 on osoitettu 4 rakennuspaikkaa.

Kun nuo 4 rakennuspaikkaa lähtee rakentumaan, on niille saatava kulku Niemelänkyläntielle.

Vaihtoehdot kululle on joko yhteistienä kiinteistöjen RNo: 2:65 ja 2:102 välistä (vaihtoehto 1) tai sitten kiinteistön RNo: 2:167 kautta sillalla siten, että peltoliittymä laajennetaan asuinkiinteistön liittymäksi (vaihtoehto 2).

Vaihtoehto 1: Yhteinen liittymä.

- Yhteistiestä saataisiin kulku kaikille paikalle kaavoitetuille kahdeksalle rakennuspaikalle.
- ELY on lausunnossaan todennut, että suunnittelutarveratkaisun alaiselle paikalle voitaisiin tehdä liittymälaajennus asuinkäyttöön.
- Kaavoittaja on antanut kielteisen lausunnon koskien suunnittelutarveratkaisua, koska se vaikeuttaisi alueen kaavan toteutumista. Eli rakentaminen ei täytä MRL 137 §:n mukaisia edellytyksiä: aiheuttaa haittaa alueiden käytön muulle järjestämiselle.
- Asemakaavoitettuun alueeseen on niin pitkä matka, noin 4 km, että se tuskin lähtee kaavoittumaan lähivuosien aikana.
- Maanomistajat, joiden maiden läpi tie tulisi, eivät ole halukkaita tekemään yhteistietä.

Vaihtoehto 2: Kiinteistöjen RNo: 2:167 ja 2:182 tekee oman liittymän Niemelänkyläntielle

- Koska liittymä on niin lähellä kiinteistön RNo: 2:102 liittymää, ei ole varmuutta saisiko siihen liittymälaajennusta asuinkäyttöön.
- Jos laajennuksen saa, tulee lähimmän asuinrakennuksen kujan pituudeksi n. 140 m, ja siihen pitää rakentaa silta suuren ojan yli.
- Jos ELY ei myönnä liittymälaajennusta, niin rakennuspaikat jäävät joko rakentumatta kokonaan tai maanmittauslaitos tekee tietoitutuksella kulun kiinteistön RNo: 2:102 tai 2:65 kautta.
- Kiinteistöillä RNo: 2:182 ja 2:167 ei ole vireillä olevia rakennushankkeita.

Liitteenä päätösesitys ja oheismateriaalia

Johtava rakennustarkastaja: Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää myöntää suunnittelutarveratkaisun.

Lautakunta haluaa kuitenkin painottaa, että kulku voi olla myöhemmin tarpeen järjestää neljälle kaavoitetulle rakennuspaikalle hakijan kiinteistön kautta.

RAKENNUS- JA YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA: Hyväksyttiin.

Merkittiin, että Paula Haapakoski poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen kello 17.10.