



Päätöksen tekijä:
Elinvoimalautakunta

Suunnittelutarveratkaisu 2020-659
Päätöspäivämäärä 29.09.2020

Pykälä XX

Rakennuspaikka

698-409-5-3

Pinta-ala 8373.0

Katajakuja

96900 SAARENKYLÄ

Kaava

Ei kaavaa

Kaavanmukainen käyttötarkoitus

Kaavanmukainen rakennusoikeus 0.0 k-m²

Hakija

Toimenpide

Rakennuksen rakentaminen (uusi rakennus)

Maanomistaja hakee suunnittelutarveratkaisupäätöstä Kaamos-nimiselle tilalle (0,8 ha). Tilasta on tarkoitus erottaa 0,22 hehtarin määräala, johon maanomistaja rakennuttaa 80 k-m²:n omakotitalon ja 25 k-m²:n talousrakennuksen.

Liitteet

Navigointikartta

Asemapiirros

Asemakaavaote

Naapureiden kuuleminen

Tulvakartta 1/100 vuoden toistuvuus

Lentomeluennuste 2025

Päätös

Elinvoimalautakunta ei myönnä suunnittelutarveratkaisua 2020-659

Suunnittelutarveratkaisun päätös

Elinvoimalautakunta 29.9.2020 § xx, antopäivä 1.10.2020

Päätösehdotus:

Suunnittelutarvealuetta koskevat erityiset edellytykset rakennusluvan myöntämistä varten eivät ole olemassa hakemuksessa esitetyille rakennushankkeelle. Rakennuspaikka on tulvauhanlainen ja rakennushanke aiheuttaa haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.



Perustelut:

Rakennuspaikka, Kaamos kiinteistötunnus 698-409-5-3 sijaitsee Katajakujalla Tarsankankaalla. Tilasta 5:3 (0,8 ha) on tarkoitus erottaa 0,2 hehtaarin määräala, johon maanomistaja rakennuttaa 80 k-m²:n omakotitalon ja 25 k-m²:n talousrakennuksen. Rakennuspaikka on liitettävissä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista asema- tai yleiskaavaa, mutta suunniteltu rakennuspaikka sijoittuu asemakaava-alueiden läheisyyteen. Rakennuspaikalta on matkaa noin 300 metriä Vitikanpään ja 200 metriä Saarenkylän asemakaava-alueisiin. Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Rakennuspaikka sijaitsee 55-60 dB:n lentomelualueella Finavian vuodelle 2025 tehdyssä lentomeluennusteessa.

Suunnittelutarveratkaisun perustaksi tehdyn emätilatarkastelun poikkileikkausajankohdaksi käytetään ajankohtaa 15.10.1969. Tarkastelun tavoite on rakennuspaikkojen tasapuolisen muodostumisen turvaaminen. Tarkastelussa tila 5:3 on muodostettu emätilasta 5:8 (Tuomela, rekisteröity 17.10.1960). Emätila on kooltaan 94,77 hehtaaria ja siitä on muodostettu yhteensä 34 tilaa. Tilat sijoittuvat Vitikanpään, Tarsankankaan ja Saarenkylän alueille. Emätilasta muodostuneet tilat 5:1-5 sijaitsevat lähellä toisiaan Tarsankankaan alueella. Tiloista 5:3 on ainoa rakentamaton tila, joten laskennallisesti tila on oikeutettu yhteen rakennuspaikkaan. Emätilatarkastelu ei kuitenkaan suoraan oikeuta rakennuspaikan muodostamiseen, vaan rakennuspaikan kelpoisuus tutkitaan tapauskohtaisesti.

Hakemuksessa osoitettu rakennuspaikka sijoittuu Ounasjoen ja Kemijoen välisen Saarenputaan läheisyyteen. Maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:n mukaan rakennuspaikan tulee olla tarkoitukseen sovelias ja rakentamiseen kelpoinen. Tätä harkittaessa on muun muassa huomioitava, ettei rakennuspaikalla ole tulvan vaaraa. Kyseessä olevan rakennuspaikan kohdalla kerran sadassa vuodessa toistuva ylin laskennallinen tulvakorkeus HQ 1/100 on N2000 +78,70 metriä. Tilan 5:3 rakennuspaikan alueella maanpinnan korkeus vaihtelee välillä N2000 +76,5 -77,00. Rakennuspaikka on näin ollen tulvauhanalainen. Huomioitavaa on myös se, että rakennuspaikan läheisyyteen on haettu suunnittelutarveratkaisua vuonna 2017 omakotitalon rakentamista varten. Lupaa ei ole tuolloin myönnetty alueen tulvaherkkyysvaaksi. Mikäli suunnittelutarveratkaisuun tehdään nyt myönteinen päätös, samanlainen rakentaminen olisi myönnettävä myös muille vastaaville kiinteistöille. Tämä puolestaan voisi johtaa suunnittelemattomaan omakotiasutuksen lisääntymiseen alueella.

Jotta voitaisiin maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamalla tavalla turvata muun muassa maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus, ratkaista tulva- ja melukysymykset sekä muu maankäyttö, tulisi alueen toteuttaminen ratkaista oikeusvaikutteisella kaavalla. Kaavoitus katsoo, että hakemuksen tarkoittama rakentaminen tuottaa huomattavaa haittaa kaavoitukselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle, eikä hakemuksen tueksi voida katsoa esitetyn erityisiä edellytyksiä (MRL 137§).

SOVELLETUT OIKEUSOHJEET

Maankäyttö- ja rakennuslaki 116 § ja 137 § 1 mom.

Jakelu: Hakija ja Lapin ELY-keskus

Hinta: 400,00 €



Oikaisuvaatimusohje

Päätöksen antopäivä
1.10.2020

Tämä lupapäätös on annettu julkipanon jälkeen yllä mainittuna antopäivänä. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisten tietoon antopäivänä.

Mikäli olette tyytymätön päätökseen, Teillä on oikeus tehdä asiasta kirjallinen oikaisuvaatimus ja saada lupa-asianne näin Rovaniemen kaupungin elinvoimalautakunnan käsiteltäväksi.

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa yllä mainitusta antopäivästä, sitä päivää kuitenkin mukaan lukematta. Mikäli oikaisuvaatimuksen viimeinen päivä on arkilauantai, pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun 25 päivä tai juhannusaatto, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa perille ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Oikaisuvaatimus on osoitettava elinvoimalautakunnalle ja toimitettava Rovaniemen kaupungin kirjaamoon. Oikaisuvaatimuksen tekijän tai hänen asiamiehensä tulee allekirjoittaa oikaisuvaatimuskirjelmä. Kirjelmästä tulee käydä ilmi mihin päätökseen haetaan muutosta ja millä perusteella.

Postiosoite/katuosoite:
Rovaniemen kaupunki
Elinvoimalautakunta
Hallituskatu 7 / PL 8216 96100 ROVANIEMI
kirjaamo@rovaniemi.fi