



ROVANIEMEN KAUPUNKI

POIKKEAMISPÄÄTÖS

1 (3)

Tekniset palvelut / Kaavoitus
Kaavoituspäällikkö

Annettu julkipanon jälkeen
Päätöksen antopäivä : 16.10.2023
kaavoituspäällikkö 12.10.2023, 21 §

ASIA Poikkeamishakemus

HAKIJA

RAKENNUSPAIKKA Rovaniemen kaupunki
698-401-246-1
Pinta-ala 212,534 ha

Vainiolanmutka
96700, Rovaniemi

RAKENNUSHANKE Hakijat hakevat poikkeamista yleiskaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta. Hakijan tarkoituksena on rakentaa kiinteistölle 698-401-246-1 omakotitalo 160 m², jossa autokatos samassa yhteydessä ja sauna 25 m². Kiinteistöstä on tarkoitus myöhemmin lohkoa rakennuspaikka omaksi noin 5500m² kiinteistöksi.

RAKENNUSKIELTO TAI –RAJOITUS

MRL 43 §, 1 mom
Poikkeaminen yleiskaavan käyttötarkoituksesta.

KUULEMINEN Hakija on kuullut lähinaapurit.

LAUSUNNOT JA TEHDYT MUISTUTUKSET

Naapurikuulemisen yhteydessä ei annettu mielipiteitä.

ROVANIEMEN KAAVOITUSPÄÄLLIKÖN PÄÄTÖS

Poikkeamispäätös

Kaavoituspäällikkö ei myönnä poikkeamista 698-2023-742

Kaavoituspäällikkö 12.10.2023, antopäivä 16.10.2023

Päätös:
Kiinteistöllä 698-401-246-1 ei sallita poikkeamista yleiskaavan käyttötarkoituksestaja rakentamisrajoituksesta



ROVANIEMEN KAUPUNKI

POIKKEAMISPÄÄTÖS

2 (3)

Tekniset palvelut / Kaavoitus

Kaavoituspäällikkö

Annettu julkipanon jälkeen

Päätöksen antopäivä : 16.10.2023

kaavoituspäällikkö 12.10.2023, 21 §

niin että yleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle ranta-alueella (M-1) saisi rakentaa omakotitalon ja saunarakennuksen.

Perustelut:

Rakennuspaikat on ratkaistu v. 2017 hyväksytyssä Niskanperän osayleiskaavassa. Yleismääräysten mukaisesti maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle ranta-alueella (M-1) saa rakentaa vain maa- ja metsätalouden tai kalatalouden harjoittamiseen liittyvää rakentamista. Muu rakennusoikeus on osoitettu tilakohtaisesti yleiskaavalla muodostuville asuinalueille. Kaavan laadinnassa ja rakennuspaikkojen mitoituksessa on otettu huomioon maanomistajien tasavertainen kohtelu, asiaa ei tule ratkaista poikkeamismenettelyllä, jolla alueelle muodostettaisiin uusi rakennuspaikka. Rakennushankkeen toteuttaminen poikkeamisluvalla kaventaisi perusteettomasti vaihtoehtoja asianmukaiselle kaavalliselle suunnittelulle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Poikkeaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle.

Sovelletut oikeusohjeet:

MRL 171 § 1mom, 172 §, 173 §, 174 §

MUUTOKSENHAKU

Tähän päätökseen voidaan hakea muutosta Rovaniemen kaupungin tekniseltä lautakunnalta 14 päivän kuluessa päätöksen antopäivästä.

LIITTEET

Kaavoituspäällikkö 12.10.2023 § 21

JAKELU JA MAKSUT

Päätös

hakijalle

Maksu

400 euroa

Jäljennös

Lapin ELY-keskus

**ROVANIEMEN KAUPUNKI****POIKKEAMISPÄÄTÖS**

3 (3)

Tekniset palvelut / Kaavoitus

Kaavoituspäällikkö

Annettu julkipanon jälkeen

Päätöksen antopäivä : 16.10.2023

kaavoituspäällikkö 12.10.2023, 21 §

Oikaisuvaatimusohje

Päätöksen antopäivä

16.10.2023

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 teknisen lautakunnan käsiteltäväksi.

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

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

Rovaniemellä 12.10.2023

Kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi

Postiosoite/katuosoite:

Rovaniemen kaupunki

Tekninen lautakunta

PL 8216 96100 ROVANIEMI

kirjaamo@rovaniemi.fi



Rakennuspaikka (698-401-246-0)

Rakennuspaikan perustiedot

Tunnus	698-401-246-0
Tilan nimi	Saulamaa
Rakennuspaikan tyyppi	Kiinteistö
Osoitteet	Ei osoitteita

Kaavatiedot

Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus	
Kiinteistön pinta-ala	212534,00 m ²
Rakennusoikeutta käytetty	0,00 m ²
Rakennusoikeutta vireillä	0,00 m ²
Rakennusoikeutta jäljellä	0,00 m ²

Kaavatunnus
Kaavan tyyppi
Lajin tarkenne
Kaavatilanne

Selostus

Pääasiallinen rakennustoimenpide

1

Lyhyt selostus rakennustoimenpiteistä

Hakija hakee poikkeamista yleiskaavan käyttötarkoituksesta niin, että voisi rakentaa uuden omakotitalon (autokatos samassa yhteydessä). Hakijan tarkoituksena on myöhemmin lohkoa kiinteistöstä oma rakennuspaikka.

Poikkeukset

Poikkeukset:

Rakennuspaikka sijaitsee yleiskaavassa M-1-alueella, johon haemme poikkeuslupaa talon rakentamisen edistämisen vuoksi. Vainiolanmutkan varteen on myönnetty kaksi poikkeamislupaa rantatonteille vuosina 2019 ja 2020. Meidän hakema alue sijaitsee pellolla metsän reunassa. Talo on tarkoitus rakentaa korkeuteen 77-78,0 metriä. Rakennuspaikka sijaitsee hakijan isän kuolinpesän tontilla (kiinteistötunnus 698-401-246-1 Vainiola). Kaupungin palvelussa näkyvä jostain syystä vanha tunnust 698-401-246-0. Tarkoitus on lohkoa n. 5000 neliön tontti tästä kiinteistöstä. Lohkominen tehdään, jos rakennuslupa saadaan. Lisäksi läheisellä tontilla asuu hakijan eläkeikäinen äiti sekä viereisellä tontilla hakijan reilu 90-vuotias täti. Voisimme olla heille avuksi esim. pihatöissä lähellä asuessa. Tontille rakentaisimme talon, jonka yhteydessä on autokatos sekä erillisen saunarakennuksen.

Päätöksen toimitus

- Haluan päätöksen asiakirjat vain sähköisesti
 Suoramarkkinointikielto

Yhteyshenkilöt

Hakija

Hakija

Lisätietojen antaja

Maksaja

Liitteet

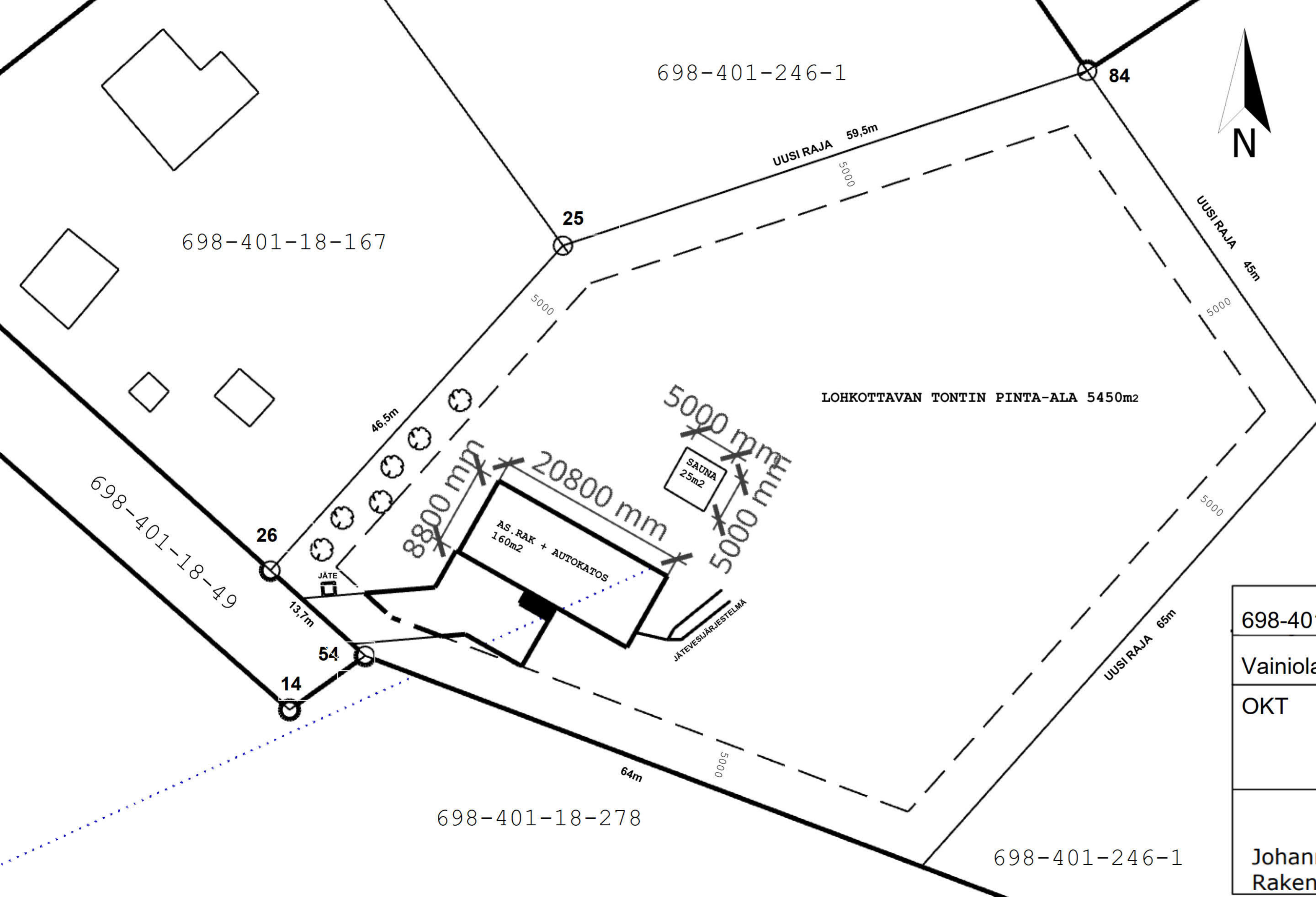
Voit ostaa dokumentteja hakemuksen pohjaksi [kauppapalvelusta](#).

Toiminnot	Liite	Kuvaus	Päiväys	Tekijät
Muutettu 21.7.2023 11:35	Asemapiirros (PDF) OKT Asemakuva.pdf Liitetty 21.7.2023 11:35			

Toiminnot	Liite	Kuvaus	Päiväys	Tekijät
Muutettu 18.5.2023 20:52	Lainhuuto, kauppakirja tai vuokrasopimus (PDF) lainhuuto.pdf Liitetty 18.5.2023 20:52			
Muutettu 6.9.2023 11:57	Naapurien kuuleminen (PDF) naapurin kuuleminen_hakavainio.jpg Liitetty 6.9.2023 11:57			
Muutettu 6.9.2023 11:57	Naapurien kuuleminen (PDF) Naapurin kuuleminen_Kemijoki Oy_allekirjoitettu.pdf Liitetty 6.9.2023 11:46			
Muutettu 6.9.2023 11:57	Naapurien kuuleminen (PDF) naapurin kuuleminen_alaniska.jpg Liitetty 6.9.2023 11:57			
Muutettu 21.7.2023 13:06	Kaavaote, rekisterikartta tai tonttikartta (PDF) yleiskaava.jpg Liitetty 21.7.2023 13:06			

Muutoshistoria

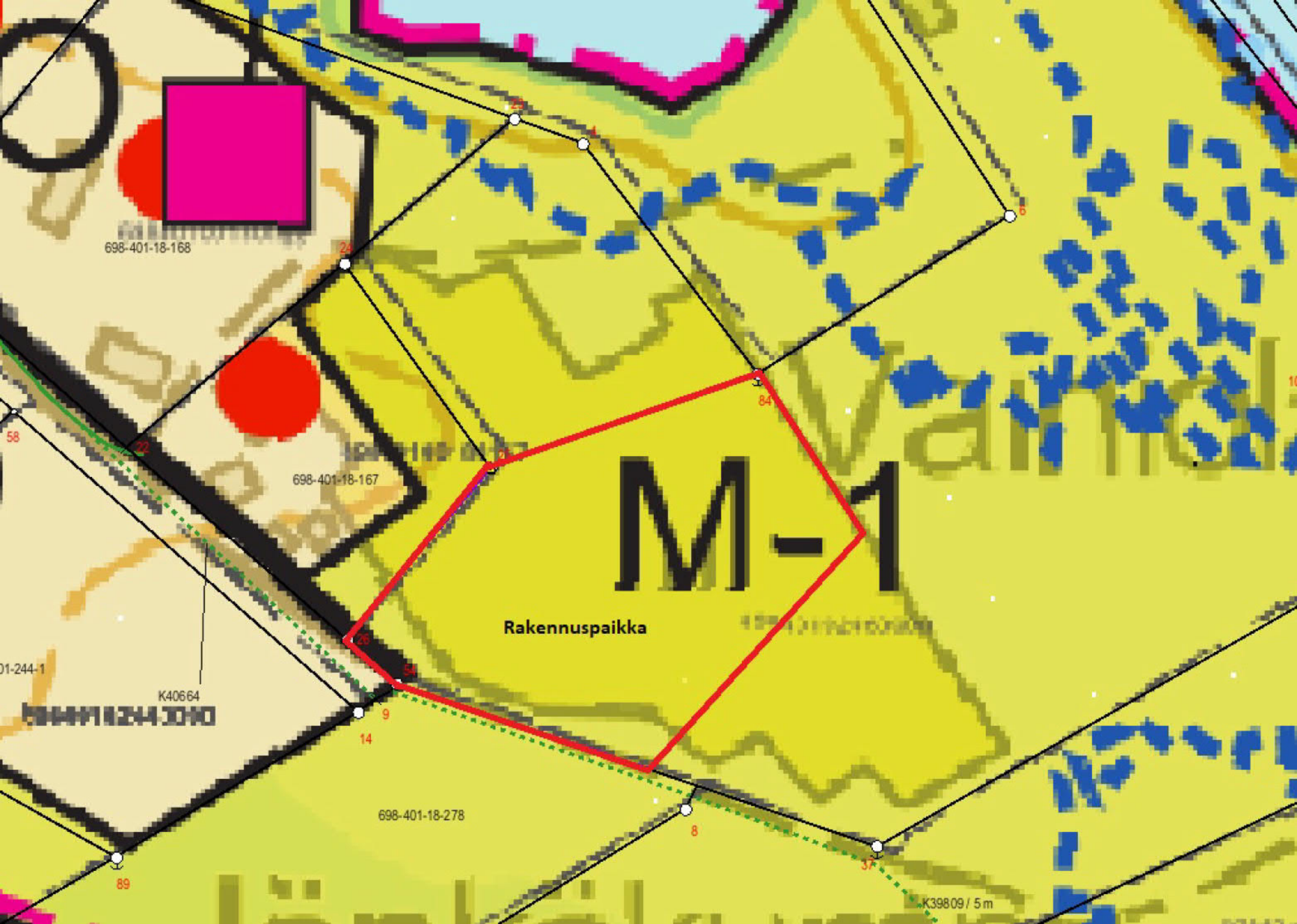
18.5.2023	Lupahakemus perustettu
6.9.2023	Lupaa haettu
6.10.2023	Lupahakemus vastaanotettu



3.3 Rakentamisen määrä
 Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksiasuntoisen ja kaksikerroksisen asuinrakennuksen.
 Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kokonaiskerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin asunnon ja sen talousrakennusten osalla enintään 400 m², josta asunnon osuus saa olla enintään 300 m².
 Rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää poikkeuksen edellä mainituista pykälistä koskien rakennusten tai asuntojen lukumäärää ja antaa luvan rakentaa maatalouskäytössä olevan maatilan talouskeskuksen yhteyteen siihen sopeutuvia maatilamatkailua palvelevia rakennuksia.
 Asemakaava- ja oikeusvaikutteisten yleiskaava-alueiden ulkopuolella voidaan sallia rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen maanpinnan alapuolelle tai ullakon tasolle, mikäli rakennus soveltuu rakennettuun ympäristöön.

3.4 Rakennuksen etäisyys naapurista sekä yleisestä ja yksityisestä tiestä
 Asemakaava-alueiden ulkopuolella rakennuksen etäisyys rakennuspaikan rajasta tulee olla yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus, kuitenkin vähintään viisi metriä.
 Rakennuksen etäisyys toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla olevasta rakennuksesta tulee olla vähintään kymmenen metriä.
 Rakennuksen etäisyys tiestä tai muusta ympäristömelua aiheuttavasta kohteesta tulee olla sellainen, että rakennuspaikalle jää riittävästi oleskeluun tarkoitettua piha-aluetta, jonka A-painotetun ekvivalenttitason (L Aeq) melutaso ei ylitä päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB (uusilla alueilla melutaso yöohjearvo kuitenkin 45 dB) ja loma-asumiseen tarkoitetuilla alueilla päiväohjearvo saa olla enintään 45 dBA ja yöohjearvo enintään 40 dBA.

698-401-246-1	
Vainiolanmutka	Suunnittelutarveratkaisu
OKT	Asemapiirustus 1:500
Johannes Luiri Rakennusmestari AMK	ARK 1 20.7.2023



698-401-18-168

698-401-18-167

Rakennuspaikka

M-1

698-401-18-278

K40664

01-244-1

K39809 / 5m