

POHJOIS-POHJANMAAN  
YMPÄRISTÖKESKUS  
Isokatu 9  
PL 124 90101 OULU  
Puh. (981) 315 8300

PÄÄTÖS  
Annettu Oulussa julkipanon  
jälkeen 14.10.1996  
Dnro 1195L0711-213

ASIA

Rantakaavan vahvistaminen

Vireillepanija

Pyhäjoen kunnanhallitus

Pyhäjoen kunnanvaltuusto ja kunnanhallitus
Saapunut <u>16 / 10</u> 19 <u>96</u> DN:o <u>138</u>
Käsitelty <u>1</u> 19 <u>  </u> § <u>  </u>
Arkistomerkintä: <u>  </u>

**Alistettu päätös**

Pyhäjoen kunnanvaltuuston päätös 24.8.1995 § 41; alistettu vahvistettavaksi 5.10.1995; ja kunnanvaltuuston päätös 24.4.1996 § 27

Rantakaavamerkintöihin ja -määräyksiin on kunnanvaltuusto tehnyt 24.4.1996 seuraavat oikaisunluonteiset korjaukset:

RA- ja RA1 korttelialuetta koskevasta määräyksestä on poistettu sana "varsinainen" sekä RA-määräyksen sana "loma-asuntorakennus" muutettu muotoon "loma-asunto".

Rakentamiskorkeutta koskeva määräys on muutettu muotoon "Uusien rakennusten vesivahingoille alttiiden rakennusosien alin rakentamiskorkeus on vähintään N60+2,10 metriä".

Vesihuoltoa koskeva määräys on muutettu muotoon "Talousjätevedet voidaan imeyttää maaperään. Ennen imeytystä vedet on käsiteltävä kaksiosaisessa saostuskaivossa ja imeytys tulee tapahtua vähintään 20 m:n etäisyyteen rantaviivasta. Käymälöiden tulee olla ns. kuivakäymälöitä tai tiiviillä säiliöllä varustettuja vesikäymälöitä".

Muutokset on kunta merkinnyt kaavakartoille.

**Rantakaava**

Pyhäjoki, Yppäri, Elävisluoto

Tilat:

Yppäriin jakokunnan yhteinen maa-alue RN:o 2:0,

Elävisluoto RN:o 33:29, Eteläranta RN:o 33:24, Kalliola RN:o 33:30

Rysäranta RN:o 33:35, Myrskyrinta RN:o 33:36, Kalamaja RN:o 33:40 ja

Tenhula RN:o 33:41

**Lausunnot** Pohjois-Pohjanmaan Liitto

Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus, ympäristöhoidon vastuualue

**Valitukset** Kunnanvaltuuston päätöksistä ei ole valitettu.

## YMPÄRISTÖKESKUKSEN PÄÄTÖS

Ympäristökeskus jättää kunnanvaltuuston päätökset vahvistamatta seuraavilta osin:

- kortteli 102, rakennuspaikka 1
- kortteli 105, rakennuspaikka 1
- kortteli 106, rakennuspaikka 1
- kortteli 108
- kortteli 109.

Muilta osin ympäristökeskus vahvistaa kunnanvaltuuston päätökset.

Vahvistamatta jätetyt korttelit ja korttelinosat on merkitty punella kaavakarttaan.

Vahvistamatta jätetyllä alueella on rantakaava edelleen tarpeen.

### Rantakaavalla muodostuva alue

Elävisluoto

kortteli 101 rakennuspaikat 1–4

kortteli 102 rakennuspaikka 2

kortteli 103 rakennuspaikat 1–6

kortteli 104 rakennuspaikka 1

kortteli 105 rakennuspaikka 2

kortteli 106 rakennuspaikka 2

kortteli 107 rakennuspaikat 1–5

virkestys-, liikenne-, maa- ja metsätalous-, vesi- sekä rantakaavatiealueet.

### Perustelut

Kaavoitettava alue on seutukaavassa varattu loma-asuntoalueeksi RA. Seutukaavamääräyksen mukaan seutukaavaa yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee ottaa huomioon rakennusoikeuden tasapuolinen jakautuminen eri maanomistajille. Seutukaava määrittää myös sen, miten rannan pituus mitataan rakennusoikeutta laskettaessa.

Rantakaavan selostuksen mukaan kaava-alueen rannan pituus on noin 2000 metriä. Tarkistettu seutukaavan mukaan mitattu rannan pituus on 1770 metriä.

Tämän rantaviivamäärän perusteella on päädytty kokonaisrakennusoikeuteen 19 rakennuspaikkaa. Tällöin jokaista 93 metrin rantaosuutta kohti tulee 1 rakennuspaikka. Rakentamistiheydeksi muodostuu 11 loma-asuntoa/rantakilometri.

Maamme rantakaavoissa on keskimäärin 7 loma-asuntoa/rantakilometri, joten tässä tapauksessa vastaava loma-asuntojen määrä on jonkin verran keskimääräistä korkeampi.

Kun tarkastellaan tilojen rantaosuuksia päädytään seuraavaan mitoituslaskelmaan.

Tila RN:o	Kortte- li n:o	Tilan/tilojen rantaosuu- m	Rakennus- paikkoja rantaosuu- den mukaan	Rakennus- paikkoja kaavassa	Rantaosuuden ylittävä osa rakennuspaikkoja
33:30 33:40 33:41	101	400	$\frac{400}{93} = 4,3$	4	0
33:24	102	90	$\frac{90}{93} = 1$	2	1
33:29	105	70	$\frac{70}{93} = 0,8$	2	1
33:35 33:36	106/1 107/5 106/2	190	$\frac{190}{93} = 2$	3	1
Jakok. 103, 104 107/1-4 108 109		1020	$\frac{1020}{93} = 11$	14	3
Yhteensä		1770	19,1	25	6

Laskelmasta nähdään, että rantaosuuden ylittäviä rakennuspaikkoja on yhteensä 6 kpl. Vastaava määrä rakennuspaikkoja on jätetty vahvistamatta laskelman osoittamilta tiloilta ottamalla lisäksi huomioon

- rakennuspaikkojen korkeustaso (etelä-länsimyrskyn aiheuttama veden-nousu)
- rakennuspaikkojen sijainti venevalkamiin nähden sekä
- muodostuvien rakentamisesta vapaiden ranta-alueiden eheys.

Kunnanvaltuuston päätökset ovat muilta osin rakennuslain mukaisia ja päätökset ovat syntyneet laillisessa järjestyksessä.

#### Sovelletut oikeusohjeet

Rakennuslaki 123 a § 3 mom, 123 d § 1 mom, 127 § 2 ja 3 mom ja 137d § (71/95)

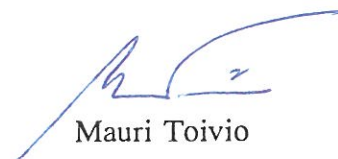
**Kuuluttaminen**

Kunnanhallituksen on kuulutettava ja ilmoitettava vahvistamisesta rakennusasetuksen 117 ja 145 d §:ien mukaisesti.

**MUUTOKSENHAKU** Tähän päätökseen tyytymätön saa hakea siihen muutosta korkeimmalta hallinto-oikeudelta kirjallisella valituksella.

Valitusosoitus on liitteenä.

Maankäyttöpäällikön sijainen  
Ylitarkastaja



Mauri Toivio

Ympäristölakimies



Liisa Koski-Ahonen

**JAKELU JA MAKSU**

**PÄÄTÖS MAKSUTTA** Pyhäjoen kunnanhallitus

**TIEDOKSI**

Ympäristöministeriö alueidenkäytön osasto  
Oulun maanmittaustoimisto  
Pohjois-Pohjanmaan Liitto  
Yppäriin jakokunta, Veikko Helaakoski, 86170 Yppäri  
Arvo Niemelä, Vildvinsvägen 38,S-722 45 Västerås, Sverige  
Mikko Törmänen, Suunnittelukolmio Oy, Isokatu 56 90100 Oulu