

# Poikkeaminen / vapaa-ajan asunto 80 k-m<sup>2</sup>, saunarakennus 20 k-m<sup>2</sup> ja autokatos/varasto 20 k-m<sup>2</sup>

KHALL 13.03.2023 § 93  
112/10.03.00.03/2023

Valmistelija

Rakennustarkastaja Veikko Laurila

## Hakija:

## Rakennuspaikka:

kunta Siikajoki  
tila [REDACTED]  
pinta-ala 54,89 ha (määräala 3400 m<sup>2</sup>)  
osoite [REDACTED]

## Haettu rakentaminen:

Poikkeaminen/vapaa-ajan asunto 80 k-m<sup>2</sup>, saunarakennus 20 k-m<sup>2</sup> ja autokatos/varasto 20 k-m<sup>2</sup>

## Poikkeaminen:

mistä MRL 43 § ja 72 §  
minkä nojalla MRL 171 §

## Ratkaiseva viranomainen:

Siikajoen kunnanhallitus

## Kaavatilanne:

Yleiskaava; Siikajoen rantayleiskaava, (Siikajoen kunnanvaltuusto 07.10.1999 § 67, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus vahvistanut 1.6.2001, KHO 27.5.2003 voimaantulo kuulutus 13.6.-25.7.2003).

## Hakijan ilmoittamat perustelut ja erityiset syyt:

"Alueella on rantayleiskaava, jossa tämä alue on merkattuna keltaisella värillä ja osaksi vihreän kolmion alla. Paikalla on purkukuntoinen aitta (noin 20m<sup>2</sup>) rakennus. Mielestämme paikka soveltuu hyvin loma-asunnolle.

Haemme tälle paikalle rantayleiskaavan mukaista oikeutta rakentaa loma-asunto, sauna ja talousrakennus (autokatos varasto). Myytävälle määräalalle haetaan poikkeusluvalla rakennuspaikan siirtoa [REDACTED] tilalla olevalle rantayleiskaavan merkitylle rakennuspaikalle. Tämä on esitetty tarkemmin kauppakirjaan lisätyllä liitteellä.

Olemme sopineet [REDACTED] kanssa alustavan kaupan määräalasta. Kaupan ehtona on, että tälle määräalalle saadaan rakentaa loma-asunto, sauna ja talousrakennus.

Tontti [REDACTED] on poikkeuslupahakijan omistuksessa ja hän on oikeissa lohkaista kyseisestä tontista määräalan liitettäväksi nyt muodostuvaan kiinteistöön, jos poikkeuslupa ja kauppa toteutuu".

## Naapureiden kannanotot:

Poikkeamishakemuksen yhteydessä naapureita on kuultu. Huomautuksia jätettiin kaksi kappaletta. Huomautukset liitteenä. Hakija antoi vastineen huomautukseen. Vastine liitteenä.

Poikkeamishakemuksen yhteydessä rakennusvalvonta pyysi lausuntoa Raahe/Siikajoki ympäristövalvonnalta. Lausunto kokonaisuudessaan liitteenä.

**Rakennusvalvonnan lausunto:**

Poikkeamista haetaan 80 k-m<sup>2</sup> suuruisen vapaa-ajan asunnon, 20 k-m suuruisen saunarakennuksen ja autokatos/varaston 20 k-m<sup>2</sup> rakentamiseen Siikajoen kunnassa sijaitsevalle kiinteistölle [REDACTED] osoitteeseen [REDACTED].

Haettu poikkeaminen sijoittuu rantayleiskaavassa RA-alueelle eli loma-asuntojen alue. RA-merkinnän mukaan: ” Alue on tarkoitettu loma-asuntoja ja niitä palvelevia sauna- ja talousrakennuksia varten. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 120 kerrosneliömetriä. Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 80 kerrosneliömetriä ja erillinen sauna- tai talousrakennus 20 kerrosneliömetriä. Rakennuspaikalle saa rakentaa kolme rakennusta”.

Hakija on tehnyt kiinteistön [REDACTED] omistajan kanssa ehdollisen kauppakirjan. Kauppakirjan mukaan kiinteistöstä [REDACTED] lohkottaisiin noin 3400 m<sup>2</sup> määräala.

Nyt haettavalle kiinteistölle on osoitettu rantayleiskaavassa yksi uusi vapaa-ajan asunnon rakennuspaikka kiinteistön itäreunalle. Hakija on hakemuksen perusteluissa todennut, että kiinteistöllä [REDACTED] sijaitseva rantayleiskaavan mukainen vapaa-ajan asunnon rakennuspaikka siirrettäisiin asemapiirroksen mukaiselle määrälalalle.

Asemapiirroksen mukaan haettu rakentaminen sijoittuu rantayleiskaavassa RA-alueelle, johon ei ole kuitenkaan kaavassa osoitettu toista vapaa-ajan asunnon rakennuspaikkaa.

Asemapiirroksen mukaan jätevesijärjestelmän maameyyttämö tulisi sijoittumaan osittain kaavassa MM-alueelle (metsätalousvaltainen alue).

Haettu rakentaminen sijoittuu kaavassa osoitetun ranta-alueen rajan sisälle.

Poikkeamisen johdosta rantayleiskaavaan muodostuisi uusi vapaa-ajan asunnon rakennuspaikka.

Rantayleiskaavamääräyksissä todetaan, että lomarakentamiseen tarkoitettujen rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2000 neliömetriä ja leveys 40 metriä. Uuden lohkottavan rakennuspaikan koko tulisi olemaan noin 3400 m<sup>2</sup>. Haettavan rakennuspaikan leveys asemapiirroksen mukaan on noin 39 metriä. Hakija on naapureille antamassaan vastineessa tuonut esille, että lohkaisee omistamastaan kiinteistöstä [REDACTED] määrälalan liitettäväksi nyt haettavalle määrälalalle, jotta rantayleiskaavan mukainen 40 metrin vaatimus rakennuspaikan leveydestä täyttyisi.

Rantayleiskaavamääräyksissä todetaan seuraavaa: ”Ranta-alueella rakentaminen muualle kuin rakentamiseen osoitetuille alueille ei ole sallittu. Maanomistusyksiköiden rantayleiskaavan mitoitukseen perustuva rakennusoikeus on sijoitettu rakentamiseen tarkoitetuille maankäyttöalueille”.

Rakennusvalvonta katsoo, että rakentaminen tulisi tutkia kaavamuutoksella.

Kaavoitukseen liittyy poikkeamismenettelyä laajemmat osallistumis- ja vuorovaikutusmahdollisuudet.

Poikkeamisen yhteydessä tulisi arvioida myös sitä, voiko yksittäistapauksellinen poikkeaminen johtaa muihin vastaaviin hakemuksiin sekä vaikutuksiin, joihin myös vastaavien tapausten ratkaiseminen yhdenmukaisin perustein voi johtaa.

Rakennuspaikalla ei ole luonnon- eikä rakennussuojelukohteita.

Poikkeamisvalta kuuluu vuonna 2016 MRL 23 lukuun tehtyjen muutosten (196/2016) jälkeen kokonaan kunnalle.

MRL 171 § (18.3.2016/196):

Poikkeamisvalta ja poikkeamisen edellytykset

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksessa myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetyistä tai sen nojalla annetusta rakentamisesta tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Edellä 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena ei pidetä tuulivoimalan rakentamista asemakaavassa teollisuus- tai satama-alueeksi osoitetulle jo rakennetulle alueelle.

Poikkeamista ei voida myöntää maisematyölupaa koskevista säännöksistä eikä 137 §:ssä säädetyistä rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä poikkeamista koskevasta hakemuksesta.

Liitteenä: virallinen kartta-aineisto, asemapiirros, ympäristötarkastajan lausunto, naapurien huomautukset ja hakijan vastine.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Pertti Severinkangas

Päätösehdotus

Kaavassa on ratkaistu vapaa-ajan asuntojen rakennuspaikat. Kunnanhallitus päättää, että poikkeamista ei myönnetä, vaan lisärakentaminen tulee tutkia kaavamuutoksella. Yksittäistapauksellinen poikkeaminen voi johtaa muihin vastaaviin hakemuksiin sekä vaikutuksiin, joihin myös vastaavien tapausten ratkaiseminen yhdenmukaisin perustein voi johtaa.

Kunnanhallitus on päättänyt poikkeamis- ja suunnittelutarvepäätöksen hinnoiksi 3.9.2018 § 277 seuraavat:  
- myönteinen päätös 500 euroa  
- kielteinen päätös 250 euroa  
- viranomaisten suorittama kuuleminen ja lausunnot peritään rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavat maksut -maksuperusteen mukaisesti.

## Päätös

Kunnanhallitus keskusteli asiasta.

Jukka Ruopsa esitti, että poikkeamislupa tulisi myöntää hakemuksen mukaisesti. Jari Ojala kannatti Jukka Ruopsan tekemää ehdotusta.

Koska oli tullut kunnanjohtajan päätösehdotuksesta poikkeava ehdotus jota oli kannatettu, asia päätettiin ratkaista puheenjohtajan esityksestä nimenhuutoäänestyksellä.

Ne, jotka kannattavat kunnanjohtajan päätösehdotusta, äänestävät JAA.  
Ne, jotka kannattavat Jukka Ruopsan tekemää ehdotusta, äänestävät EI.

Suoritettussa nimenhuutoäänestyksessä annettiin 5 JAA ääntä (Aguilera Velásquez Jacqueline, Haapakoski Aino Liisa, Klaavo Helena, Lehto Kauko, Pohjola Matti), 3 EI ääntä (Ojala Jari, Ruopsa Jukka, Vikiö Laura) ja yksi oli poissa (Kinnunen Mikko).

Puheenjohtaja totesi, että kunnanhallituksen päätökseksi tuli äänin 5 - 3 kunnanjohtajan päätösehdotus.

Kaavassa on ratkaistu vapaa-ajan asuntojen rakennuspaikat. Kunnanhallitus päätti, että poikkeamista ei myönnetä, vaan lisärakentaminen tulee tutkia kaavamutoksella. Yksittäistapauksellinen poikkeaminen voi johtaa muihin vastaaviin hakemuksiin sekä vaikutuksiin, joihin myös vastaavien tapausten ratkaiseminen yhdenmukaisin perustein voi johtaa.

Kunnanhallitus on päättänyt poikkeamis- ja suunnittelutarvepäätöksen hinnoiksi 3.9.2018 § 277 seuraavat:  
- myönteinen päätös 500 euroa  
- kielteinen päätös 250 euroa.

Viranomaisten suorittama kuuleminen ja lausunnot peritään rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavat maksut -maksuperusteen mukaisesti.