

Poikkeaminen / Asuinrakennus 253 k-m2/autotalli ja autokatos 24 k-m2

KHALL 05.06.2023 § 212
234/10.03.00.03/2023

Valmistelija

Rakennustarkastaja Veikko Laurila

Hakija

[REDACTED]

Rakennuspaikka

Kunta Siikajoki
tila [REDACTED]
pinta-ala 2000 m²
osoite [REDACTED], Siikajoki

Haettu rakentaminen

Poikkeaminen/asuinrakennus 253 k-m2/autotalli ja autokatos 24 k-m2

Poikkeaminen

mistä MRL 72§
minkä nojalla MRL 171 §

Ratkaiseva viranomainen

Siikajoen kunnanhallitus

Kaavatilanne

Yleiskaava; Siikajoenkylä osayleiskaavan muutos (Hyväksytty Siikajoen valtuustossa 18.6.2013, 105 §. Saanut lainvoiman ja kuulutettu voimaan tulleeksi 6.8.2013.)

Hakijan ilmoittamat perustelut ja erityiset syyt:

"Kiinteistö on osayleiskaava-alueella ja vaatii poikkeamisen asuinrakennuksen rakentamiseen. Uudisrakennus istuu hyvin ympäröivään omakotitalokantaan, joka kiinteistöä ympäröi.

Nykyisellään molemmat omistamamme kiinteistöt ovat vähällä käytöllä ja haluamme nostaa hakemuksen kohteena olevan kiinteistön käyttöarvoa mahdollistamalla ympärivuotiseen asumiseen soveltuvan rakennuksen rakentamisen. Tavoitteena on kiinteistön monipuolistaminen, joka lisää sen käyttömahdollisuuksia. Nykyinen käyttötarkoitus ei hyödynnä kiinteistön potentiaalia, ja sen monipuolistaminen edistäisi myös paikallista kehitystä ja toisi elämää paikalliseen yhteisöön.

Yhdyskuntapalveluiden, kuten vesi- ja jätevesijärjestelmien, parantaminen on keskeinen tavoite. Tämä on ympäristölle tärkeää ja lisää asumismukavuutta ja -turvallisuutta, ja mahdollistaa kiinteistön tehokkaan käytön.

Nykyinen käyttötarkoitus rajoittaa kiinteistön käyttöä vain kesäaikaan. Tavoitteena on laajentaa käyttömahdollisuuksia ympärivuotiseksi, mikä edistää kiinteistön tehokasta käyttöä ja hyödyntämistä.

Mahdollisuus myydä kiinteistö tulevaisuudessa lapsiperheelle, joka tuo vakituisia asukkaita, on tärkeä tavoite. Tämä lisää kylän asutusta ja edistää paikallista taloutta.

Poikkeamislupa on tarpeen näiden tavoitteiden saavuttamiseksi, ja se myös hyödyntää paitsi itse kiinteistön potentiaalia, myös kuntaa nostamalla hienon tontin ja ympäristön arvoa täysimääräisesti”.

Naapureiden kannanotot ja lausunnot:

Naapurit ovat antaneet suostumuksen haetulle rakentamiselle eikä heillä ole huomautettavaa hankkeesta.

Rakennusvalvonnan lausunto:

Poikkeamista haetaan 253 k-m² suuruisen asuinrakennuksen ja 24 k-m² suuruisen autotalli/autokatos rakennusten rakentamiseen Siikajoen kunnassa sijaitsevalle kiinteistölle [REDACTED] osoitteeseen [REDACTED], Siikajoki.

Haettu poikkeaminen sijoittuu Siikajoenkylän osayleiskaavassa (muutos) MT-alueelle eli maatalousalueelle. MT-merkinnän mukaan: ”*Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle voidaan toteuttaa toiminnoille tarpeellisia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita. Muu rakentaminen ei ole sallittua. Alue sisältää myös sen toimintojen vaatimat liikenneväylät ja yhdyskuntateknisen huollon alueet.*

Asemakaavan ulkopuolisilla MT-alueilla rakennuspaikan tulee olla vähintään 8000 m² suuruinen. Rakennuspaikan jätevesistä on huolehdittava siten, että ympäristöhaittoja ei synny”.

Haettava rakennuspaikka on asemakaava-alueen ulkopuolella. Kaavan mukaan MT-alueilla rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 8000m² asemakaavan ulkopuolisilla MT-alueilla. Haettavan rakennuspaikan pinta-ala 2000 m², jolloin kaavan mukainen 8000 m² minimi vaatimus ei täyty.

Kaavassa haetun rakennuspaikan ympärille on osoitettu pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). AP-merkinnästä kaavassa on todettu seuraavaa: ”*asemakaava- alueen ulkopuolella rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 5000 m². Mikäli kiinteistö liitetään kunnalliseen viemäriin on rakennuspaikan vähimmäiskoko 2000 m²”.* Asemapiirroksessa on osoitettu paineviemäriliittymän sijainti ja jätevesipumppaamo. Hakemuksessa on myös ilmoitettu, että asuinrakennus tullaan liittämään kunnalliseen viemäriverkkoon.

Haettavien rakennusten kerrosala tulisi olemaan yhteensä 277 k-m², jolloin rakennuspaikan rakennusoikeudeksi muodostuisi noin 14% rakennuspaikan pinta-alasta (tehokkuusluku e=0,14).

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaan: ”*Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena”.* Nyt haettava kiinteistö sijoittuu rantavyöhykkeelle.

Yleiskaavamääräyksissä todetaan seuraavaa rakennusluvan myöntämisestä: ”*Osayleiskaavaa voidaan käyttää rantavyöhykkeellä tavanomaisen, omarantaisen asuin- ja lomarakennuksen rakennusluvan myöntämisen perusteena MRL 72 §:n mukaisesti. Osayleiskaavaa voidaan käyttää kyläalueella MRL 44 §:n mukaisesti rakennusluvan myöntämisen perusteena enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamiseen asuin- ja lomarakentamiseen osoitetuilla alueilla. Tämä yleiskaavan*

määräys sen käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena on voimassa enintään 10 vuotta". Kaava on saanut lainvoiman 6.8.2013.

Yleiskaava määräys sallii rakentamisen rantavyöhykkeelle omarantaisen asuinrakennuksen rakentamisen MRL 72 §:n perusteella. Hakijat omistavat kiinteistön [REDACTED], joka rajautuu nyt haettavaan kiinteistöön sekä Siikajoen rantaan. Nyt haettavalta kiinteistöltä on asemapiirroksessa osoitettu kulkureitti kiinteistölle [REDACTED].

Yleiskaavamääräyksissä todetaan jätevesien käsittelystä seuraavaa: *"Viemärlaitoksen toiminta-alueella olevilla kiinteistöillä syntyvät jätevedet on aina Vesihuoltolain edellytysten täytyessä johdettava yleiseen viemäriin. Toiminta-alueen välittömässä läheisyydessä tulisi kiinteistöt ensisijaisesti liittää viemäriin. Viemäriverkoston ulkopuolella jätevedet on käsiteltävä YSL 3a luvun, asetuksen (Asetus talousjätevesien käsittelystä vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla.) ja kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti"*. Lausunnossa jo aiemmin todettu, että asuinrakennus tullaan liittämään kunnalliseen viemäriverkkoon.

Rakennuspaikalla ei ole luonnon- eikä rakennussuojelukohteita.

Em. seikkojen johdosta rakennusvalvonta katsoo, että poikkeamislupaa voidaan puoltaa. Katsomme, että rakennushanke on Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista ja että haettu rakentaminen soveltuu ympäristöön eikä

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

Liitteenä kartta-aineisto ja asemapiirros

Esittelijä

Kunnanjohtaja Pertti Severinkangas

Päätösehdotus

Kunnanhallitus myöntää hakemuksen mukaisen poikkeamisluvan kiinteistölle [REDACTED].

Rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä myöskään vaikeuta luonnonsuojelutavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakennushankkeelle on esitetty erityiset edellytykset ja poikkeamislupa on myönnettävissä maankäyttö- ja rakennuslain 171 § perusteella.

Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeen. Poikkeamislupapäätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen antopäivästä lukien, minkä aikana rakennushankkeelle on haettava rakennuslupa.

Kunnanhallitus on päättänyt poikkeamis- ja suunnittelutarve päätöksen 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

Päätösehdotus hyväksyttiin.