

Poikkeaminen/saunarakennus 100 k-m2

KHALL 12.02.2024 § 52
316/10.03.00.03/2023

Valmistelija

Rakennustarkastaja Veikko Laurila

Hakija

Suomen Rauhanyhdistysten Keskusyhdistys ry

Rakennuspaikka

kunta Siikajoki
kylä 748 Siikajoki
tila 5:157 Siikatörmä
pinta-ala 81,53 ha
osoite Alapääntie 80

Haettu rakentaminen

saunarakennus 100 k-m2

Oikeusohjeet

Mistä MRL 43 § ja Raahen kaupunki ja Siikajoen kunta rakennusjärjestys 19 §

Minkä nojalla MRL 171 §

Ratkaiseva viranomainen

Siikajoen kunnanhallitus

Kaavatilanne

Siikajoenkylän osayleiskaava

Hakijan ilmoittamat perustelut ja erityiset syyt:

"Poikkeaminen koskee saunarakennuksen sijoittamista kaavassa merkitylle MT-alueelle. Rantasaunan sijainti merkitylle MT alueelle on luonteva ja käytännöllinen leirikeskuksen toimintaan nähden".

Naapureiden kannanotot:

Naapurit on kuultu rakennusvalvonnan toimesta. Huomautuksia jätettiin yksi. Viimeinen huomautuspäivä oli kuulemiskirjeessä 24.1.2024. Annettu huomautus on toimitettu 25.1.2024 rakennusvalvontaan sähköpostitse.

Huomautuksessa on todettu näin: Kaavan tarkoittamaa maisemallista omaleimaisuutta ei tule rikkoa rakentamalla omakotitalon kokoinen rakennus (100 m2) peltoaukealle (MT), mikä rikkoo yhteisen maiseman oleellisesti. Siikatörmän leirikeskuksen rakennukset ovat nykyisellään R-alueen sisällä omana kokonaisuutenaan ja peltoaukea rajautuu omaksi maisema-alueekseen. Laajan pihapiirin ulkotoiminnat jäävät luontevasti rakennusten rajaamiksi " sisäpuolelle". Jos rakentaminen ulotetaan peltoaukealle ja tämä "kynnys" ylitetään rakentamalla 100 m2 rakennus ulkoalueineen ja -toimintoineen maisema rikkoutuu laajasti ja samalla leirikeskuksen toiminta lähestyy vapaa-ajan asuntoja. Nykytilanne kärsii peruuttamattomasti altistaen RA-alueen asukkaat häiriöille. Siikatörmän kiinteistön rakennusalueen (R) rakennusoikeuteen perustuva kerrosala on jo edellisen rakennushankkeen yhteydessä ylitetty, joten uusi 100 m2 hanke lisää ylitystä entisestään. Kaavassahan ei ole MT-alueelle rakennusoikeutta esitetty. Kaava merkinnän MT selitteessä on suora

maininta: ..."muu rakentaminen ei ole sallittua". Aiemmin ko. alueelle on haettu lupaa grillikatokselle, joka evättiin silloisen ympäristökeskuksen toimesta, näistä syistä. On otettava huomioon myös ko. hankkeen vaikutus ennakkotapauksena ja käyttäminen myöhemmin muuallakin luvan perusteluna, tulkinnasta riippuen. Ajan saatossa, yleisesti ottaen, on nähty, kuinka "ruokahalu kasvaa syödessä", ..."jos antaa pikkusormen, se vie koko käden". Toteutuessaan ko. hankkeen vaikutus maisemakokonaisuuteen, rantavyöhykkeen ja jokitörmän näkyisiin on lainvoimaisen kaavan hengen vastainen. Nykyisellään peltoaukean ja rakennusten rajakohta on säilynyt kohtalaisen luontevana. Kaavassa korostetaan juuri maisema-arvoja, omaleimaisuutta ja pyritään välttämään mahdollisia häiriöitä aiheuttavia toimintoja ja rakentamista. Koko MT-alueen pelto on olennainen osa jokivarren ja rantatörmän näkyviä, maisemaa ja ominaispiirteitä (rak.as. 1. luku, 1&). Kaavan mukainen peltomaisema tulee säilyttää rakentamattomana.

Rakennusvalvonnan lausunto:

Suomen Rauhanyhdistysten Keskusyhdistys ry hakee poikkeamislupaa 100 k-m² suuruisen saunarakennuksen rakentamiseen Siikajoen kunnan Siikajoen kylässä sijaitsevalle Siikatörmä-nimiselle tilalle RN:o 5:157.

Poikkeaminen koskee saunarakennuksen sijoittamista kaava merkintä MT-alueelle eli maatalousalueelle. "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".

Leirikeskuksen majoitusrakennukset sijoittuvat kaava merkintä R-alueelle eli loma- ja matkailualue. Nyt haettava saunarakennus tulisi sijoittumaan noin 18 metrin etäisyydelle kaavassa merkitystä R-alueen rajauksesta MT-alueen puolelle. Asemapiirroksen mukaan saunarakennus tulisi sijoittumaan noin 23 metrin etäisyydelle olemassa olevasta majoitusrakennuksesta ja noin 25 metrin etäisyydelle Siikajoesta.

Saunarakennus tulee asemapiirroksen mukaan sijoittumaan kaavassa merkityn RV-alueen (rantavyöhyke) sisäpuolelle. RV- merkinnästä todetaan kaavassa seuraavaa: "100m leveä vyöhyke jokirannan ja jokea myötäilevän tien välissä. Jyrkänteissä rantoja ei ole osoitettu rantavyöhykkeiksi".

Yleiskaavamääräyksissä todetaan rakentamiskorkeudesta seuraavaa: "Tulvavahingolle alttiiden rakennusosien tulee Siikajoen ranta-alueelle rakennettaessa olla vähintään 1.0 m kerran 50 vuodessa toistuvan ylimmän tulvavedenkorkeuden yläpuolella. Ranta-alueelle rakennettaessa tulee lisäksi ottaa huomioon mahdollinen rannan sortumis- ja vyörymisriski".

Yleiskaava määräyksissä todetaan jäteveden 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”. Hakija on ilmoittanut, että saunarakennus tullaan liittämään kunnalliseen viemäriverkkoon.

Vuonna 2019 Siikajoen kunnanhallitus (12.08.2019 § 276) myönsi hakijalle poikkeamisluvan saunarakennuksen rakentamiseen. Tuolloin saunarakennuksen koko oli 50 k-m² ja sijoittui kaava merkintä R-alueelle. Poikkeaminen koski tuolloin rakennusoikeuden ylittämistä. Hakija ei hakenut poikkeamisluvan voimassa olon aikana rakennuslupaa saunalle. Vuonna 2023 Siikajoen kunnanhallitus (25.09.2023 § 330) myönsi hakijalle poikkeamisluvan 77 k-m² saunarakennuksen rakentamiseen samalle paikalle, johon nyt haetaan poikkeamislupaa 100 k-m² saunarakennuksen rakentamiseen. Poikkeamislupa on lainvoimainen. Hakijalla tuli saunarakennuksen suunnitelmiin muutoksia, jonka seurauksena rakennuksen kerrosalaneliöt kasvoivat. Tästä johtuen nyt haetaan poikkeamisluvalla rakennusoikeutta 100 k-m² saunarakennuksen rakentamiseen.

Poikkeaminen koskee myös Raahen kaupungin ja Siikajoen kunnan rakennusjärjestyksen 19 § (Rakennuksen sijoittuminen ympäristöön, etäisyys rantaviivasta ja rakennuspaikan korkeusasema). Kohdassa on todettu seuraavaa etäisyydestä: ”Meren, järvien ja jokien rannoilla rakennuksen sijainnin rakennuspaikalla ja etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy.

Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tule olla meren rannalla vähintään 40 metriä ja järvien sekä jokien rannoilla vähintään 30 metriä.

Edellä mainituin edellytyksin rakennusalaltaan enintään 20 m²:n suuruisen sauna- tai talousrakennuksen saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Etäisyyden tulee olla kuitenkin vähintään 15 metriä keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta”.

Nyt haettava saunarakennus tulisi sijoittumaan asemapiirroksen mukaan noin 25 metrin etäisyydelle Siikajoen rantaviivasta.

Hakija on perusteluissa perustellut saunarakennuksen sijoittamista MT-alueelle leirikeskukseen toiminnan kannalta käytännölliseksi paikaksi.

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.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Pertti Severinkangas

Päätösehdotus

Kunnanhallitus myöntää hakemuksen mukaisen poikkeamisluvan kiinteistölle 748-403-5-157.

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 julkipanon 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.