

Poikkeaminen, saunarakennus 32 k-m2

KHALL 08.04.2024 § 137
100/10.03.00.03/2024

Kunnanhallitus § 110 14.3.2022

492/11.111/2021

Hakija

[REDACTED]

Rakennuspaikka

kunta	Siikajoki
kylä	748 Siikajoki
tila	[REDACTED]
pinta-ala	1,6430 ha
osoite	[REDACTED] 92320 SIIKAJOKI

Haettu rakentaminen

Saunarakennus 32 k-m2

Poikkeaminen

mistä MRL 41 §
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:

"Haemme poikkeamislupaa rantayleiskaavassa merkitystä kaavamerkinnästä R-1, koska alue on varattu loma-asuntoalueeksi, jonka maankäyttö on tarkoitettu suunniteltavaksi rakennuskaavalla. Rakennuskaavassa ei ole osoitettu rakennusoikeutta kyseiselle tontille.

Meillä on omistusoikeus hakemuksen kohteena olevaan rakennuspaikkaan.

Rannalla olevat tuulivoimalat on poistettu käytöstä, joten niiden aiheuttama meluhaitta ja suoja-aluevaatimus on poistunut".

Naapureiden kuuleminen ja lausuntopyynnöt:

Naapurit on kuultu rakennusvalvonnan toimesta. Huomautuksia jätettiin määräaikaan mennessä yksi. Naapurin huomautus ja hakijoiden vastine liitteinä.

Kuulemisen yhteydessä rakennusvalvonta on laittanut lausuntopyynnön Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle. Lausunto liitteenä.

Rakennusvalvonnan lausunto:

██████████ hakevat poikkeamislupaa saunarakennuksen 32 k-m² rakentamiseen Siikajoen kunnan Siikajoen kylässä sijaitsevalle ██████-nimiselle tilalle RN:o ██████. Rakennuspaikan pinta-ala on 1,6430 ha.

Haettu saunarakennuksen rakennuspaikka sijoittuu voimassa olevalle Siikajoen oikeusvaikutteisen rantayleiskaavan alueelle.

Rantayleiskaavassa haettu rakennuspaikka on kaavamerkinnällä R-1 (loma- ja matkailualue). ”Alue on varattu loma-asuntoalueeksi, jonka maankäyttö on tarkoitettu suunniteltavaksi rakennuskaavalla. Merkintä sisältää alueelle osoitettavan rakentamisen, alueen sisäiset liikenneväylät, paikoitusalueet, palvelut, virkistysalueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä maa- ja metsätalousalueet. Rakennusoikeudesta 25% voidaan käyttää vakituiseen asumiseen.

Rantayleiskaavan mukainen rakennusoikeus on osoitettu kaavakartassa olevilla pienillä merkinnöillä ja katkoviivoilla. Rakennuslupaviranomainen voi myöntää rakennusluvan rantayleiskaavan mukaiselle ranta-alueelle rakennuslain 123b pykälän perusteella”.

Asemapiirroksen mukaan saunarakennus tulisi sijaitsemaan noin 85-90 metrin etäisyydelle merenrannasta ja kokonaisuudessaan kaava merkintä R-1 alueelle.

Haetulle rakennuspaikalle ei ole osoitettu rakennusoikeutta kaavassa.

Haetun rakennuspaikka kuuluu samaan kiinteistöön ██████, jolle sijoittuu maakunnallisesti arvokas paikka Haikara. Haikara on yksi Tauvon vanhaa rantaviljelyperinnettä edustavista tiloista. Pihapiiriin kuuluvat hirsirunkoinen verhoilematon pieni päärakennus sekä useita hirsisiä piharakennuksia, mm. puoji ja talli. Kaikki rakennukset ovat ristisalvoksisia.

Poikkeamista haetaan rantayleiskaavan merkinnästä R-1. Kaavamerkinnän R-1 mukaan nyt haettava rakennuspaikka sijoittuu alueelle, jonka maankäyttö tulee ratkaista ennen rakentamista rakennuskaavalla.

Asemapiirroksen mukaan saunarakennus rajautuu rantayleiskaavassa eteläsuunnassa ET-1 (Tuulivoimaloille varattu alue) alueeseen sekä VV (Uimaranta-alue) alueensa. Edellä mainitut alueet jäävät kuitenkin käytännössä kokonaan ranta-asemakaavan alle kaavan eteläsuunnassa ja ranta-asemakaavassa alue on merkinnällä VR (Retkeily- ja ulkoilualue).

Haettu rakennuspaikka on rantayleiskaavassa AL-5 merkinnän sisällä eli ”luonnontilainen hiekkaranta ja puuton tai luontaisesti vähäpuustoinen hiekkadyyni (Luonnonsuojelulaki)”.

Rantayleiskaava suosituksissa todetaan jätevesien käsittelystä seuraavaa: Alueen rakennuksissa syntyvät käymälä- ja talousjätevedet tulisi puhdistaa imeyttämällä tai suodattamalla. Jätevesien käsittelyssä tulisi ottaa huomioon maaperä ja pohjaveden korkeus. Alueilla, joiden maaperä ei sovellu imeytykseen tulisi käyttää suodatinta tai useamman rakennuksen yhteistä pienpuhdistamo. Umpisäiliöitä suositellaan vain erityisistä syistä. Jätevesien käsittely paikka ei saisi sijaita 50 metriä lähempänä vesistöjä tai naapurirakennuksia. Pelkkien talousjätevesien käsittelypaikan etäisyys viereisestä tilasta tai vuokra-alueesta tulisi olla 15 metriä ja vesistöihin 30 metriä.

Jätevesien käsittely ratkaistaan mahdollisen rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

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 hakemuksesta myöntää poikkeamisen Maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle 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 säädetystä rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä poikkeamista koskevasta hakemuksesta.

Haetulla paikalla on voimassa Siikajoen kunnanvaltuuston hyväksymä oikeusvaikutteinen rantayleiskaava. Rantayleiskaavassa on ratkaistu alueen maankäyttö loma- ja matkailualueena. Hanke ei ole kaikilta osin alueella voimassa olevan rantayleiskaavan mukainen.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen lausunnon mukaan kyseessä olevalla alueella ei ole tehty luonnonsuojelulain 30 §:n mukaista ELY-keskuksen kieltopäätöstä. Mutta on kuitenkin todennut, että todennäköisesti rakennuspaikalla esiintyy luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisia suojeltuja luontotyypppejä. Lausunto kokonaisuudessaan liitteenä.

Ennalta arvioiden haettu rakentaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakennusvalvonta katsoo, että lisärakentaminen tulisi ratkaista kaavoituksella.

Tämä poikkeamishakemus on palautunut uudelleen ratkaistavaksi, koska aiemmassa vastaavassa hakijoiden poikkeamishakemuksen kuulemisissa rakennusvalvonnalla on tullut menettelyvirhe, kun naapurin kuulemisista oli jäänyt kaksi naapuri kiinteistöä kuulematta. Kuulemisvirhe oli inhimillinen. Tästä menettelyvirheestä johtuen tämä poikkeamishakemus käsitellään uudelleen Siikajoen kunnanhallituksessa.

Tästä poikkeamishakemuksesta annettava päätös korvaa Siikajoen kunnanhallituksen 29.11.2021 käsittelemän § 497:n mukaisen poikkeamispäätöksen tilalle [REDACTED]

Liitteet: Kartta-aineisto, asemapiirros, naapurin huomautus, hakijoiden vastine ja Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen lausunto.

Kj:n esitys:

Kunnanhallitus myöntää hakemuksen mukaisen poikkeamisluvan kiinteistölle [REDACTED] Rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä myöskään vaikeuta luonnonsuojelu tavoitteiden saavuttamista. 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 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.

Kh:n päätös:

Tiina Hovi esitti Kauko Lehdon kannattamana, että poikkeamislupaa ei myönnetä, pohjautuen ELY-keskuksen lausuntoon.

Koska oli tullut kunnanjohtajan esityksestä poikkeava kannatettu esitys, asia päätettiin ratkaista puheenjohtajan esityksestä nimenhuutoäänestyksellä.

Ne, jotka kannattavat kunnanjohtajan pohjaesitystä, äänestävät JAA.

Ne, jotka kannattavat Tiina Hovin esitystä, äänestävät EI.

Suoritettussa nimenhuutoäänestyksessä annettiin 5 JAA ääntä (Mikko Kinnunen, Jari Ojala, Matti Pohjola, Jukka Ruopsa ja Laura Vikiö) ja 4 EI ääntä (Jacqueline Aguilera Velásquez, Tiina Hovi, Helena Klaavo ja Kauko Lehto).

Kunnanhallituksen päätökseksi tuli äänin 5-4 kunnanjohtajan pohjaesitys.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Pertti Severinkangas

Päätösehdotus

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus on päätöksellään kumonnut kunnanhallituksen päätöksen. Kunnanhallitus merkitsee tiedoksi liitteenä olevan Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden päätöksen asiasta.

Kunnanhallitus päättää, ettei se valita hallinto-oikeuden päätöksestä.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.