

Poikkeaminen/vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos asuinrakennukseksi 161 k-m2

KHALL 07.10.2024 § 275
181/10.03.00.03/2024

Valmistelija

Rakennustarkastaja Veikko Laurila

Hakija

Rakennuspaikka

kunta Siikajoki
kylä 748 Siikajoki
tila 29:97 SIIKAHOLMA
pinta-ala 2,088 ha
osoite [REDACTED] 92320 SIIKAJOKI

Haettu rakentaminen

vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos asuinrakennukseksi 161 k-m2

Poikkeaminen

mistä MRL 41 § ja 72 §
minkä nojalla MRL 171 §

Ratkaiseva viranomainen

Siikajoen kunnanhallitus

Kaavatilanne

Yleiskaava; Siikajoen rantayleiskaava (Siikajoen kunnanvaltuusto 07.10.1999 § 67, Pohjoispohjanmaan ymp.keskus vahvistanut 1.6.2001, voimaantulo kuulutus 13.6.-25.7.2003).

Hakijan ilmoittamat perustelut ja erityiset syyt:

"Rakennus on tehty ympärivuotiseen käyttöön infroineen/tekniikoineen. Myimme oman talomme Pattijoella ja muuttaisimme tänne vakituiseen asumaan".

Naapureiden kuuleminen ja lausunnot:

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

Kuulemisen yhteydessä rakennusvalvonta on pyytänyt lausuntoa Raahen ympäristövalvonnalta. Lausunto kokonaisuudessaan liitteenä.

Rakennusvalvonnan lausunto:

Hakijat hakevat poikkeamislupaa vapaa-ajan asunnon 161 k-m2 käyttötarkoituksen muuttamiseen vakituiseen asuinkäyttöön Siikajoen kunnassa sijaitsevalle Siikaholma-nimiselle tilalle RN:o 29:97.

Haettu paikka sijoittuu voimassa olevalle Siikajoen oikeusvaikutteisen rantayleiskaavan alueelle. Rantayleiskaavassa haettu paikka, jossa olemassa oleva vapaa-ajan asunto sijaitsee, on kaavamerkinnällä loma-asuntojen alue (RA) eli "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”. Lisäksi kiinteistölle sijoittuu kaavamerkintä maisemanhoitoalue EM-1 eli ”Aluetta on hoidettava luonnontilaisena. Puustoa ja pensaikkoo saa harventaa. Alueelle rakennettavat tiet ja polut on sopeutettava ympäristöön ja maisemaan. Alueella sijaitsevia kevyitä rakennelmia ja rantasaunoja saa ylläpitää” sekä kaavamerkintä metsätalousvaltainen alue MM eli ”Alue on tarkoitettu pääasiassa metsätalouskäyttöön. Alueelle saa rakentaa vain pääkäyttötarkoitukseen tai liitännäiselinkeinoin liittyviä talous- ja tuotantorakennuksia sekä laitteita. Ranta-alueen takana sallitaan rakennuslain 4. pykälän mukainen haja-asutus vähintään 10 000 neliömetrin rakennuspaikalla.”

Vuonna 2020 Siikajoen kunnanhallitus myönsi hakijoille poikkeamisluvan vapaa-ajan asunnon rakennusoikeuden ylitykselle 78 k-m² (§ 172 04.05.2020). Lisäksi rakennusvalvonta myönsi 3 k-m² ylityksen poikkeamisluvan mukaisesta rakennusoikeudesta rakennusluvan yhteydessä vähäisellä poikkeamiselle, jolloin rakennuksen kerrosalaksi muodostui 161 k-m². Vähäisen poikkeamisen tarve tuli, koska ulkoseinä valuharkkojen paksuudeksi valikoitu rakennesuunnittelussa 400 mm paksuinen harkko. Rakentuneen vapaa-ajan asunnon huoneistoala on 142 m².

Nyt haettava poikkeaminen, koskee kaavassa osoitetun kaavamerkinnän RA (loma-asunnon rakennuspaikka) muuttamisesta vakituiseen asumiskäyttöön.

Rantayleiskaavamääräysten mukaan vakituiseen asumiseen tarkoitetun rakennuspaikan pinta-ala tulee olla vähintään 5000 m². Haettavan kiinteistön pinta-ala on 20880 m², josta RA-alueita kaavasta mitattuna noin 2700 m², johon rakentamista on kaavassa osoitettu.

Kaavassa ei ole osoitettu haetun paikan läheisyyteen vakituiseen asuinkäyttöön tarkoitettuja rakennuspaikkoja.

Hakijat ovat ilmoittaneet tarkentavana tietoina, että rakennuspaikalle on tienkäyttöoikeus. Kauppaan ja alakouluun on 5 kilometriä.

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 kartta-aineisto, asemapiirros ja ympäristövalvonnan lausunto.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Pertti Severinkangas

Päätösehdotus

Kunnanhallitus myöntää hakemuksen mukaisen poikkeamisluvan kiinteistölle [748-403-29-97](tel:748-403-29-97).

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.