



Siikajoen kunta
Raahen kaupunki / rakennusvalvonta

Tästä dokumentista on peitetty
henkilötiedot ja niihin verrattavat tiedot
EU:n tietosuoja-asetuksen nojalla

Lausuntopyyntönnä 10.3.2025

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen lausunto rakentamislain mukaisesta poikkeamis- lupahakemuksesta kiinteistöllä [REDACTED]

Siikajoen kunnan rakennusvalvonnan viranomaistehtäviä hoitava Raahen kaupungin rakennusvalvonta on pyytänyt lausuntoa Siikajoen Tauvossa kiinteistöllä [REDACTED] vireillä olevasta rakentamislain 57 §:ssä tarkoitetusta poikkeamislupahakemuksesta.

Rakentamislain 67 §:n mukaan viranomaisen on annettava lausunto kuu-
kauden kuluessa lausuntopyynnön saapumisesta.

Lausunto

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus on antanut 5.2.2025 samaa kiinteistöä koskevasta poikkeamislupahakemuksesta lausunnon, joka on tämän lausunnon liitteenä. ELY-keskus toteaa, että vaikka lausunnon antamisen jälkeen hakija on vaihtanut suunnitellun rakennuspaikan tarkempaa sijaintia kiinteistöllä, ei rakentamiselle ole edellytyksiä. Hakija ei ole esittänyt lupahakemuksen tueksi ns. emätilatarkasteluun perustuvaa mitoituslaskelmaa tai muuta sellaista tarkastelua, jonka voisi katsoa olevan erityinen syy poiketa alueidenkäyttölain 72 §:n 1 momentista, ja jonka perusteella voitaisiin todeta, että kiinteistölle voitaisiin perustaa uusi rakennuspaikka vastoin oikeusvaikutteista kaavaa.

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus on kumonnut samalle kiinteistölle myönnetyn poikkeamisluvan 28.3.2024. Hallinto-oikeuden päätöksen mukaan mm. *"hakemuksen mukaisen poikkeamisen myöntäminen yleiskaavasta aiheuttaa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle sekä vaikeuttaa mainitun momentin 2 kohdassa tarkoitettulla tavalla luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista."* Perusteluna kohdan 1 osalta on, että alueella voimassa olevassa yleiskaavassa ei ole osoitettu kyseessä olevalle vesistön rantavyöhykkeelle sijoittuvalle paikalle rakennuspaikkaa. Lisäksi hallinto-oikeus on päätöksessään todennut, että *"rakennuspaikkojen lisääminen meren ranta-alueella, jolla on lisäksi erityisiä luonnonsuojelullisia arvoja, edellyttää yksittäistä rakennuspaikkaa laaja-alaisempaa suunnittelua. – – Laaja-alaisen suunnittelun tarvetta aiheuttaa myös rakennuspaikan sijainti asemakaavan lievealueella."*

31.3.2025

POPELY/114/2025

Samalla ranta-alueella on myös muita rakentamattomia kiinteistöjä, joiden osalta poikkeamisen myöntäminen muodostaisi ennakkotapauksen. Edellä esitettyyn vedoten Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus katsoo, ettei kyseessä olevan kiinteistön rakentamista tulisi ratkaista poikkeamisluvalla. Rakentaminen ei täytä rakentamislain 57 §:n mukaisia poikkeamisen edellytyksiä. Alueidenkäyttölain näkökulmasta haettu lupa ei oleellisesti eroa lupapäätöksestä, joka on kumottu hallinto-oikeuden päätöksellä 28.3.2024.

Vasta sitten, jos alueella olisi edellytykset uuden rakennuspaikan syntymiselle, tulisi harkittavaksi, mihin kohtaan kiinteistöllä rakennuspaikkaa voisi luonnonsuojelun näkökulmasta harkita.

Tämä asiakirja on hyväksytty/allekirjoitettu viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäytönasiantuntija Timo Leikas ja ratkaissut alueidenkäyttöryhmän päällikkö Taina Törmikoski.

Liitteet

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen lausunto 5.2.2025

Jakelu

Siikajoen kunta
Raahen kaupunki / rakennusvalvonta

Tämä asiakirja POPELY/114/2025 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument POPELY/114/2025 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Leikas Timo 31.03.2025 12:50

Ratkaisija Törmikoski Taina 31.03.2025 12:59



Siikajoen kunta
Raahen kaupunki / rakennusvalvonta
Rakennustarkastaja Veikko Laurila

Lausuntopyyntönne 9.1.2025

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen lausunto poikkeamislupahakemuksesta

Siikajoen kunnan rakennusvalvonta (Raahen kaupungin rakennusvalvonta) on pyytänyt lausuntoa Siikajoen Tavossa kiinteistöllä [REDACTED] vi-
reillä olevasta rakentamislain 57 §:ssä tarkoitetusta poikkeamislupahake-
muksesta.

Rakentamislain 67 §:n mukaan viranomaisen on annettava lausunto kuu-
kauden kuluessa lausuntopyynnön saapumisesta.

Lausunto

Alueidenkäyttöryhmä

Alueidenkäyttölain 72 §:n 1 momentin mukaan *"meren tai vesistön ranta-
alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeellä ei saa rakentaa rakennuskohdetta
ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on
erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamislui-
van myöntämisen perusteena."* Saman lainkohdan 5 momentin mukaan
poikkeuksen myöntämisestä 1 ja 2 momentissa säädetyistä rajoituksista
säädetään rakentamislain 57 §:ssä. Rakentamislain 57 §:n 1 momentin
mukaan poikkeamiselle tulee olla erityinen syy, eikä 2 momentin mukaan
poikkeamista tule 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;*
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheut-
taa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia."*

Haetulle rakennuspaikalle ei ole alueella voimassa olevassa yleiskaavassa
osoitettu rakennusoikeutta, vaan alue on osoitettu rantakaavoitettavaksi
(nyk. ranta-asemakaavoitettavaksi). Yleiskaavaa ei voida kyseessä ole-
valla kiinteistöllä käyttää rakentamisluvan perusteena.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus on antanut samaa rakennuspaikkaa kos-
kevasta poikkeamisluvasta kielteisen lausunnon 25.2.2022. Kaavoitukselli-
set edellytykset rakennuspaikan rakentamiselle eivät ole muuttuneet lau-
sunnon antamisen jälkeen. Lisäksi ELY-keskus muistuttaa, että vuonna

5.2.2025

2022 myönnetty poikkeamislupa on kumottu valituksen myötä Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden päätöksellä 28.3.2024. Hallinto-oikeuden päätöksen mukaan mm. *"hakemuksen mukaisen poikkeamisen myöntäminen yleiskaavasta aiheuttaa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle sekä vaikeuttaa mainitun momentin 2 kohdassa tarkoitettulla tavalla luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista."* Perusteluna kohdan 1 osalta on, että alueella voimassa olevassa yleiskaavassa ei ole osoitettu kyseessä olevalle vesistön rantavyöhykkeelle sijoittuvalle paikalle rakennuspaikkaa.

ELY-keskus toteaa, että 9.1.2025 ELY-keskukseen saapuneessa hakemusaineistossa ei ole esitetty perusteluja yleiskaavassa esitetyistä rakennuspaikoista ja ranta(-asema)kaavoitusmääräyksestä poikkeamiselle, vaan lausuntopyynnössä on esitetty perusteluja poikkeamiselle vain luonnonsuojelun näkökulmasta. Näin ollen rakentamislain 57 §:n 1 momentissa tarkoitettua erityistä syytä poikkeamiselle ei ole alueidenkäyttölain 72 §:n osalta esitetty. Lisäksi samalla perusteella 57 §:n 2 momentin kohdan 1 ei voida todeta esitettyjen hakemusasiakirjojen perusteella täyttyvän, vaan lainvoimaisen kaavan vastaisen poikkeamisen myöntäminen aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Poikkeamisen myöntämisen myötä alueelle muodostuisi kaavan vastainen uusi ranta-alueen rakennuspaikka.

Taustaksi ELY-keskus toistaa alueidenkäytön osalta aiemman lausuntonsa:

"Rantayleiskaavassa haettu rakennuspaikka on osoitettu 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. Yleiskaavaa voidaan käyttää osoitetuilla rakennuspaikoilla rakentamista ohjaavana kaavana (RakL 123 b pykälän perusteella)." Kiinteistölle tai sen alueelle osoitetulle R-1 -aluevaraukselle ei ole osoitettu kaavassa rakennusoikeutta. Kiinteistö rajoittuu ranta-asemakaavoitettuun alueeseen, mutta on rantakaava-alueen ulkopuolella.

Rakennuspaikkaan kohdistuu lisäksi AL-5-kohdamerkintä, jolla merkinnän selityksen mukaan on osoitettu kaavassa luonnonsuojelu-, vesi- tai metsälain mukainen arvokas ohjeellinen luontotyyppi. Indeksimerkinnän mukaan AL-5-kohdamerkinnällä on osoitettu luonnontilainen hiekkaranta ja puuton tai luontaisesti vähäpuustoinen hiekkadyyni (luonnonsuojelulaki). Lisäksi kaavassa osa kiinteistöstä ja esitetty rakennuspaikka on osoitettu TSV-merkinnän perusteella tuulivoimalan melusuoja-alueeksi. Alueella ei tällä hetkellä kuitenkaan ole tuulivoimaa, eikä sellaisen toteuttaminen viereisen rakentamisen perusteella ole todennäköistä.

5.2.2025

Kantakartan ja ilmakuvan perusteella kiinteistölle sijoittuu pieni rakennus. Tarkemmin rakennuksen käyttötarkoituksesta tai lupatilanteesta ei ole tietoa.”

Luonnonsuojeluryhmä

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus on kesällä 2024 kartoittanut alueella luonnonsuojelulain 64 § ja 65 §:n mukaiset luontotyypit. Kartoituksen perusteella kiinteistön ranta-alue ja puuttomat dyynit kuuluvat luonnonsuojelulain 65 §:n mukaisesti tiukasti suojeltuun luontotyyppiin *Rannikon avoimet dyynit*, jolle kohdistuu luonnonsuojelulain mukainen hävittämis- ja heikentämiskielto. Osa kiinteistön puustoisesta osasta kuuluu luonnonsuojelulain 64 § mukaiseen luontotyyppiin *Metsäiset dyynit*, jonka suojelusta ELY-keskus voi päättää määrittelemällä suojelupäätöksessä luontotyyppien esiintymän rajat. ELY-keskus ei ole vielä tehnyt luonnonsuojelulain 64 § mukaista suojelupäätöstä, joten kiinteistön metsäisiin osiin ei kohdistu tällä hetkellä lain mukaista hävittämis- ja heikentämiskieltoa. ELY-keskus on tiedottanut maanomistajille kartoitustiedoista ja luontotyyppiesiintymien rajoista.

Suunniteltujen rakennusten tarkka sijainti suhteessa luonnonsuojelulain 65 § mukaiseen luontotyyppiin jää jokseenkin epäselväksi, koska asemapiirroksen pohjana ei ole käytetty maastokarttaa eikä siinä ole esitetty etäisyyttä hakemuksen tarkoittamalta rakennuspaikalta tiukasti suojellun luontotyyppikuvion *Rannikon avoimet dyynit* reunalle. Karttatarkastelun perusteella vaikuttaa siltä, että esitetty rakennuspaikka ei sijoitu tiukasti suojellulle luontotyyppille, mutta sen välittömän läheisyyteen. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan, vaikka rakennus itsessään ei sijoitu luontotyyppille, pihapiirin muodostuminen ja säännöllinen käyttö voi vaikuttaa heikentävästi *Rannikon avoimet dyynit -luontotyyppin* ominaispiirteisiin. Edellä mainituista syistä ELY-keskus ei voi puoltaa poikkeamisluvan myöntämistä.

Yhteenveto

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus katsoo, että hakemuksen mukaiselle rakentamiselle ei ole edellytyksiä, sillä rakentaminen ei täytä rakentamislain 57 §:n mukaisia edellytyksiä. Hakemuksessa ei ole esitetty erityistä syytä poiketa alueidenkäyttölain 72 § 1 momentista. Poikkeaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Lisäksi poikkeaminen vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäytönasiantuntija Timo Leikas ja ratkaissut alueidenkäyttöryhmän päällikkö Taina Törmikoski.

Lausunnon valmisteluun ovat osallistuneet ylitarkastaja Antje Neumann ja ylitarkastaja Maarit Vainio (luonnonsuojelu).

Jakelu

Siikajoen kunta
Raahen kaupunki, rakennusvalvonta

Tämä asiakirja POPELY/114/2025 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument POPELY/114/2025 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Leikas Timo 05.02.2025 09:37

Ratkaisija Törmikoski Taina 05.02.2025 09:40