

Poikkeamislupa/ Vapaa-ajan asunto 32 k-m2, aittarakennus 20 k-m2 ja varasto/kesäkeittiö 18 k-m2

KHALL 14.04.2025
100/10.03.00.03/2024

Valmistelija

Rakennustarkastaja Veikko Laurila

Hakijat

[REDACTED]

Rakennuspaikka

kunta Siikajoki
kylä 748 Siikajoki
tila 11:94 Rantahaikara
pinta-ala 1,3430 ha
osoite [REDACTED] SIIKAJOKI

Haettu rakentaminen

Vapaa-ajan asunto 32 k-m2, aittarakennus 20 k-m2 ja varasto/kesäkeittiö 18 k-m2

Poikkeaminen

mistä Rakentamislaki 50 § ja alueidenkäyttölaki 72 §
minkä nojalla Rakentamislaki 57 §

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:

"Ranta-Haikaran kiinteistölle 748-402-11-94 Rakennuslain 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: Haetulle rakennuspaikalle ei ole alueella voimassa olevan rantayleiskaavan mukaan osoitettu rakennusoikeutta, vaan alue on osoitettu rantakaavoitettavaksi (nyk. ranta-
asemakaavoitettavaksi). Yleiskaavaa ei voida kyseessä olevalla kiinteistöllä käyttää rakentamisluvan perusteena. Rantayleiskaavassa haettu rakennuspaikka on osoitettu kaavamerkinnällä R-1 (loma- ja matkailualue), jonka puolesta alue soveltuu hakemuksemme mukaiseen tarkoitukseen vapaa-ajan asunnolle.*

Nykyinen rantayleiskaava on suunniteltu ja laadittu 1990-luvulla eikä vastaa nykypäivän vaatimuksia alueen käytölle. Siikajoen kunta on poikkeamispäätöksessään jo 10.3.2014 todennut seuraavaa: "Alueen maankäyttöä ohjaava Siikajoen rantayleiskaava on suunniteltu ja laadittu 1990-luvulla (Siikajoen kunnanvaltuusto 7.10.1999 §67, KHO 27.5.2000) eikä kaava enää kaikilta osin näytä vastaavaan maanomistajien ja asukkaiden toiveita." Kaavoitus on ollut tietääksemme suunnitteilla vuodesta 2014 lähtien. Viimeisimmässä

keskustelussa 20.2.2025 Siikajoen kunnanjohtajan Tiina Hovin ja maankäyttöinsinööri Merja Ojanperän kanssa tuli esille, että uuden kaavoituksen suunnittelu on edelleen kunnan kaavoitustyölistalla, mutta ei ole kunnan ensisijaisia prioriteetteja. Tämän tiedon perusteella alueelle ei ole tulossa kokonaisvaltaista kaavoitusta lähivuosina. Yksityisenä maanomistajana ranta-asemakaavahankkeen käynnistäminen on vuosien prosessi ja aiheuttaisi kohtuuttomia kustannuksia, jos hakisimme yhdelle kiinteistölle, vapaa-ajanasunnolle rakennusoikeutta. Näin ollen haemme ratkaisua poikkeamismenettelyllä.

- 2) Vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista: Pohjois-Pohjanmaan ELY-Keskus on kesällä 2024 kartoittanut alueella luonnonsuojelulain 64§ ja 65§:n mukaiset luontotyytit. Haettu rakennuspaikka sijoittuu **Haikaranhietikko** metsäiset dyynit-kartassa valkealle alueelle, kiinteistöalue (kts. liite). Haetulle rakennuspaikalle ei kohdistu luonnonsuojelulain 64 tai 65 §:n mukaisia rajoitteita. Rakennuspaikka ei siten vaaranna lähempänä rantaa olevaa tiukasti suojeltua dyyniä eikä lähellä olevaa metsäistä dyyniä.

Lisäksi metsäisen dyynien osalta ELY-keskus ei ole vielä tehnyt luonnonsuojelulain 64 § mukaista suojelupäätöstä. Tiedotteessaan he toteavat, ettei kiinteistön metsäisiin osiin kohdistu tällä hetkellä lain mukaista hävittämis- ja heikentämiskieltoa.

- 3) Vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista: Kiinteistöön kohdistuu kesällä 2024 kartoitetut ja rajatut suojelualueet. Suojelualueet rajaavat rakentamisen mahdollisuuden sekä luvanvaraistavat kaiken muun maaston luontotyytin heikentävät toimet ja hankkeet. **Rantahaikaran** tontin ilmakuvassa näkyy pieni rakennus, joka on pyörien päällä oleva siirrettävä pieni varasto. Ko. varasto tuotiin tontille v. 2022 kun saimme päätöksen rakennusoikeudesta ja tästä sovimme rakennusvalvonnan kanssa väliaikaisena ratkaisuna tarvikevarastona rakentamisen ajalle. Tontille tehtiin silloisen luvan mukaisesti samalla tieliittymä ja autonkääntöpaikka. Aiemman kiinteistön omistajan lähes 30 vuotta sitten kiinteistölle tuoma uimakoppi on tieliittymän myötä saatu poistettua kiinteistöltä.

- 4) Johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia: Kyseistä kaavaa laadittaessa 1990-luvulla vain **Ranta-Haikaran** alueella on ollut tuulivoiman suoja-alue, jolloin kyseiselle kiinteistölle ei ole ollut mahdollista osoittaa rakennuspaikkaa. Tällöin rantarakentamisen yhdenvertainen kohtelu ei ole ollut edes mahdollista **Haikaran** kiinteistön osalta. Tuulivoimalat on purettu vuosia sitten, joten ne eivät enää aseta estettä kiinteistölle rakentamiselle. Mielestämme tämän kiinteistön poikkeamispäätös ei tulisi vaikeuttamaan kaavoitusta. Tälle rantaan ulottuvalle tontille tulisi myöntää rakennusoikeus valkealle kiinteistöalueelle. Viereisten kiinteistöjen osalta kaavassa ovat vapaa-ajan kiinteistöt ranta-alueella, joten haemme vastaavaa oikeutta kiinteistöllemme maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun nimissä. Haettu rakennuspaikka sijaitsee noin 150 m rantaviivasta. Naapurikiinteistöjen rakennusten etäisyydet ovat jo lähimmillään 110 – 158 m rantaviivasta. Naapurikiinteistöille ei täten muodostu velvoitetta antaa rakennusoikeutta lähemmäksi rantaa yhdenvertaisen kohtelun nimissä.

Tauvon ranta-alueen tarkasti suojeltujen rajoitusten vuoksi emme näe maltillisen rakentamisen aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. **Ranta-Haikaran** kiinteistön toisella puolella on Siikajoen kunnan omistama kiinteistö, huoltotie rajaa kiinteistöt. Hakemuksen rakennuspaikan naapurikiinteistön alue on metsäisten dyynien aluetta.

Ranta-Haikaran kiinteistölle on sovittu kunnan kanssa tieoikeus (toimitusnro 2024-743591) ja siinä on osoitettu uusi tieliittymän paikka kiinteistölle. Liittymän kohdasta on mahdollista rakentaa tieyhteys rakennuspaikalle vähäisin luontoa rasittavin toimin, kartassa olevan valkean kiinteistöalueen kautta.

Naapurikiinteistöillä on jo rakennuspaikat ranta-alueella, joten hakemuksen mukaisella rakentamisella ei vaaranneta muiden mahdollisuuksia samanlaisissa olosuhteissa vastaavanlaiseen rakentamiseen. Haetun vapaa-ajan asunnon ja ulkorakennusten rakennusoikeuden määrä yhteensä (70m²) on maltillinen ja noudattelee Siikajoen kunnan rantarakentamisen rakennusjärjestystä.

- 5) Kiinteistöllä syntyvät jätevedet puhdistetaan joko maameityksellä tai mökkikäyttöön tarkoitettulla pienpuhdistamolla, saunakaivo – mökkikaivo -yhdistelmällä.

Toteamme vielä, että hakemuksen mukainen rakentaminen ei ole laaja-alaista vaan rajoittuu kiinteistöalueella pienelle alueelle. Rantatonttimme kokonaispinta-ala on 1.34 ha eikä siten ole vaikutuksiltaan merkittävää rakentamista. Mielestämme rakentamisella ei olisi merkittäviä vaikutuksia ympäröiviin suojeltuihin luontotyypeihin. Tuulivoimaloiden suojelualueiden poistumisen myötä rantakiinteistöltämme rakentamisen rajoitetta ei siltä osin enää ole, joten toivomme maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun toteutuvan myös tällä rantakiinteistöllä.

”Mikäli rakentamisessa halutaan poiketa kaavasta tai muista maankäyttö- ja rakentamislain säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksista, kuten rakennusjärjestyksestä tarvitaan ennen rakennuslupaa poikkeamispäätös. Poikkeamispäätöstä haetaan kunnalta.”

Toivomme että kunta käyttää tätä oikeuttaan myöntää poikkeamispäätös edeltävien seikkojen perusteella, jotka mielestämme tukevat poikkeamisen myöntämistä”.

Naapureiden kuuleminen ja lausuntopyynnöt:

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

Kuulemisen yhteydessä rakennusvalvonta on pyytänyt lausuntoa Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle. Lausunto liitteenä.

Rakennusvalvonnan lausunto:

Hakijat hakevat poikkeamislupaa vapaa-ajan asunnon 32 k-m², aittarakennuksen 20 k-m² ja varasto/kesäkeittiön 18 k-m² rakentamiseen Siikajoen kunnan Tauvossa sijaitsevalle **Rantahaikara**-nimiselle tilalle RN:o 11:94. Rakennuspaikan pinta-ala on 1,3430 ha.

Haettu 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 ja karttatarkastelun perusteella haettavat rakennukset tulisi sijoitsemiin noin 160 metrin etäisyydelle merenrannasta ja kokonaisuudessaan kaava merkintä R-1 alueelle.

Haetulle rakennuspaikalle ei ole osoitettu rakennusoikeutta kaavassa.

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

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 rakentamisluvan yhteydessä.

Poikkeamisvalta ja poikkeamisen edellytykset.

Rakentamislaki 57 §:

"Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa 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;
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Tuulivoimalan rakentamista asemakaavassa teollisuus- tai satama-alueeksi osoitetulle jo rakennetulle alueelle ei pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota 2 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen voidaan katsoa olevan erityinen syy, jos käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyyttä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä 1 momentissa tarkoitettusta luvasta”.

Suunnittelutarve ranta-alueella alueidenkäyttölaki 72 §:

”Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. (21.4.2023/752)

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös ranta-aluetta, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.

Mitä 1 ja 2 momentissa säädetään, ei koske:

- 1) maa- ja metsätalouden tai kalatalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista;
- 2) maanpuolustuksen tai rajavallvonnan tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista;
- 3) merenkulun tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista;
- 4) olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentamista; eikä
- 5) olemassa olevan asuinrakennuksen korjaamista tai vähäistä laajentamista.

Kunta voi elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusta kuultuaan osoittaa rakennusjärjestyksessä alueet, joilla 1 momentissa säädetty rajoitus ei ole voimassa sen johdosta, ettei alueella ole sen sijainnin vuoksi odotettavissa suunnittelua edellyttävää rakentamista eikä alueella ole erityisiä luonnon- ja maisema-arvoja tai virkistyskäytön tarpeita. Tällainen rakennusjärjestyksen määräys voi olla voimassa enintään kuusi vuotta kerrallaan, kuitenkin enintään niin kauan kuin määräyksen perusteena olleissa olosuhteissa ei ole tapahtunut sellaisia muutoksia, joiden vuoksi edellytyksiä määräykselle ei enää ole. (22.12.2009/1589)

Poikkeuksen myöntämisestä 1 ja 2 momentissa säädetyistä rajoituksista säädetään rakentamislain 57 §:ssä. (21.4.2023/752)

Mitä 1 momentissa säädetään, ei koske ennen 1 päivää tammikuuta 1997 olemassa olleeseen asuinrakennukseen tai maatilaan liittyvän saunarakennuksen rakentamista. Jos hakemus 1 momentin rajoituksesta poikkeamiseen koskee aluetta, jonka omistusoikeus on siirtynyt hakijalle ennen 10 päivää toukokuuta 1996 ja jota koskevan kaavan laatimista ei ole kohtuullisessa ajassa pantu vireille maanomistajasta riippumattomasta syystä, lupaa ei ilman painavaa syytä saa evätä, jos rakennus tulee hakijan henkilökohtaiseen käyttöön ja kunta puoltaa hakemusta eikä rakentaminen vaaranna luonnon tai maiseman arvoja. Mitä tässä momentissa säädetään, ei kuitenkaan koske aluetta, jonka kohdalla on 2 momentin mukainen suunnittelutarve”.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus antamassaan lausunnossaan todennut, että nyt haettua rakentamista ei tulisi ratkaista poikkeamislupalla. Lausunto kokonaisuudessaan liitteenä.

Em. seikkojen johdosta rakennusvalvonta katsoo, että rakentaminen tulisi tutkia kaavoituksella.

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.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Tiina Hovi

Päätösehdotus

Siikajoen kunnanhallitus ei myönnä hakemuksen mukaista poikkeamislupaa. Rakentamisoikeus tulisi tutkia asemakaavoituksella.

Kiinteistölle ei ole osayleiskaavassa osoitettu rakennusoikeutta. Emätila on käyttänyt osayleiskaavan mukaisen rakennusoikeuden. Ko. paikalle aiemmin kunnanhallituksen myöntämän poikkeamislupan hallinto-oikeus kumosi. ELY-keskus on perusteluineen edelleen lausunnossaan katsonut, ettei rakentamiselle ole edellytyksiä.

Päätöksestä peritään maksu Siikajoen kunnan Maksujen perusteet ja euromäärät mukaisesti: Poikkeamis- ja suunnittelutarveratkaisun hinta; myönteinen päätös 550 euroa, kielteinen päätös 275 euroa.

Päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella 22.4.2025. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisupäivästä.

Päätös toimitetaan hakijalle ja tiedoksi seuraaville tahoille: ilmoitustaulu, kaavoitus, rakennus- ja ympäristövalvonta, Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus sekä niille, jotka ovat tehneet muistutuksen asiassa sekä niille, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet.

Päätökseen voi hakea muutosta Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelta valittamalla. Valitusosoitus on liitteenä.

Päätös