

Poikkeaminen/vapaa-ajan asunto 19 k-m2

KHALL 26.08.2024 § 238
154/10.03.00.03/2024

Valmistelija

Rakennustarkastaja Veikko Laurila

Hakija

[REDACTED]

Rakennuspaikka

kunta Siikajoki
tila 748-876-1-0 [REDACTED]
pinta-ala 7,608 ha (maapinta-ala)
osoite [REDACTED], Siikajoki

Haettu rakentaminen

Poikkeaminen/vapaa-ajan asunto 19 k-m2

Poikkeaminen

mistä MRL 43 § ja 72§
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:

" Ajantasaisesta rantayleiskaavasta poikkeaminen, rakentaminen yhdyskuntateknisen huollon alueelle. (kaavamerkintä ET)

Alueelle on tehty maankäyttösuunnitelma 27.2.2023.
(T559_01_Maankäyttösuunnitelma_1_1000_.pdf)

- Maankäyttösuunnitelman mukaan rakennukset sijoitetaan kohtaan, johon ne soveltuvat parhaiten sijainniltaan, maastoltaan sekä maaperältään.
- Asemapiirroksen osoittama rakennuspaikka soveltuu parhaiten rakentamiseen rakennuspaikalla nro 7, koska se on korkeusasemaltaan ympäröivää maastoa ylempänä.
- Asemapiirroksen osoittama rakennuspaikka on myös maaperältään soveltuvin rakentamiseen.
- Asemapiirroksen osoittama rakennuspaikka on sijainniltaan lähes keskellä rakennuspaikkaa nro 7, ja riittävän etäällä olemassa olevista rakennuksista.

Rakentamisella asemapiirroksen mukaiselle paikalle ei ole vaikutusta alueen muuhun maankäyttöön.

Kyseiseltä ET-alueelta on purettu muuntamo, ja sähköyhtiö Elenian lausunnon (10.4.2024) mukaan alueelle ei ole näkyvissä tarvetta rakentaa uutta muuntamoa samalle paikalle.

Kaavamerkinnälle ET ei siis ole sähköyhtiön puolesta enää tarvetta, ja se vapautuu heidän puolestaan muuhun käyttöön.

Elenian lausunnossa määritetyt etäisyysvaatimukset maakaapeleihin täyttyvät asemapiirroksen mukaisella rakennuspaikalla.

Suuntaa antavan verkkokartan mukaan maakaapeli kulkee kokonaisuudessaan rakennuspaikan nro 7 ulkopuolella. (Lausunto Raahen kaupunki.pdf)

Mikäli alueelle ilmenee joskus kaavamerkinnän ET mukainen käyttötarve, on teräspäerustuksella oleva saunamökki mahdollista siirtää, koska sille ei tehdä kiinteää valettua päerustusta”.

Naapureiden kannanotot ja lausunnot:

Poikkeamishakemuksen yhteydessä naapureita on kuultu. Huomautuksia jätettiin kaksi. Huomautukset liitteenä.

Poikkeamishakemuksen yhteydessä rakennusvalvonta pyysi lausuntoa Elenia Verkko Oyj:ltä. Lausunto kokonaisuudessaan liitteenä.

Rakennusvalvonnan lausunto:

Poikkeamista haetaan 19 k-m2 suuruisen vapaa-ajan asunnon rakentamiseen Siikajoen kunnassa sijaitsevalle kiinteistölle [REDACTED] osoitteeseen [REDACTED], Siikajoki. Hakija on vuokrannut [REDACTED] maa-alan kiinteistöstä [REDACTED]. Vuokrasopimuksessa ei ole mainittu maa-alan pinta-alaa. Maa-ala määäräytyy maankäyttösuunnitelman mukaisesti (paikka 7). Rantayleiskaavan mukaan paikkoja ei saa erottaa omiksi tiloiksi.

Nyt haettava vapaa-ajan asunto tulisi sijoittumaan asemapiirroksen mukaan kaava merkintä ET- alueelle eli yhdyskuntateknisen huollon alue. Merkinnästä todetaan seuraavaa: ”Alue on tarkoitettu yhdyskuntateknisen huollon rakennuksia, laitoksia ja rakennelmia varten. Merkintä sisältää toiminnalle tarpeelliset alueen sisäiset liikenneväylät, paikoitus- ja vapaa-alueet”. ET-alueelle ei ole osoitettu rantayleiskaavassa vapaa-ajan asunnolle rakennusoikeutta.

Rantayleiskaavassa on merkinnässä RA-3 eli loma-asuntojen alue on osoitettu uusien vapaa-ajan asuntojen rakennuspaikkojen ohjeellinen sijainti. RA-3 merkinnän mukaan: ”Loma-asuntojen alue, jolla rakennuspaikkoja ei saa erottaa omiksi tiloikseen. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 80 kerrosneliömetriä. Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 60 ja erillisen talousrakennuksen kerrosala enintään 20 kerrosneliömetriä. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kaksi rakennusta”.

Rantayleiskaavassa RA-3 alueelle on merkitty 13 vapaa-ajan asunnon rakennuspaikkaa, joista kaavan mukaan 6 on olemassa olevaa vapaa-ajan asuntoa.

Siikajoen jakokunnan laatimassa maankäyttösuunnitelmassa on osoitettu 12 vapaa-ajan asunnon rakennuspaikkaa.

Jätevesien käsittelyjärjestelmä ratkaistaan, jos hakijalle tulee mahdollisuus hakea rakennuslupaa vapaa-ajan asunnolle.

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.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Pertti Severinkangas

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää, että poikkeamista ei myönnetä, vaan rakentaminen tulee tutkia kaavamuutoksella. Yksittäistapauksellinen poikkeaminen voi johtaa muihin vastaaviin hakemuksiin sekä vaikutuksiin, joihin myös vastaavien tapausten ratkaiseminen yhdenmukaisin perustein voi johtaa.

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.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.