

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 liitännäiselinkeinoihin 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 poikkeamisella, 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 vakituisen asumiskäyttöön.

Rantayleiskaavamääräysten mukaan vakituisen asumiseen tarkoitettujen 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 vakituisen 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.

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.

Liitteet

- Liite 1 Ympäristövalvonnan lausunto, ei julkaistava
- Liite 2 Ympäristövalvonnan lausunto
- Liite 3 Asemapiirros
- Liite 4 Rantayleiskaava merkinnät
- Liite 5 748-403-29-97 viralliset karttaotteet 2024

Allekirjoitetusta ja yleisesti nähtävänä pidetystä pöytäkirjasta kirjoitetun otteen oikeaksi todistaa:

Siikajoella 11.10.2024

Tanja Lievonen
Arkistonhoitaja

Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 275**VALITUSOSOITUS**

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Valitusoikeus poikkeamispäätöksestä sekä suunnittelutarveratkaisua koskevasta 137 ja 137 a §:n mukaisesta päätöksestä on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen; sekä
- 7) viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Mikäli valituskirjelmä lähetetään postitse, on se jätettävä postiin niin ajoissa, että se ehtii perille Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden aukioloaikana ennen valitusajan päättymistä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 198 §:n mukaan päätös annetaan julkipanon jälkeen. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon silloin, kun se on annettu.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle
Postiosoite: PL 189, 90101 Oulu
Käyntiosoite: Torikatu 34-40, 90100 Oulu
Sähköpostiosoite: pohjois-suomi.hao@oikeus.fi
Puhelin: 029 56 42800
Telekopio: 029 56 42841

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa:
<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin [tuomioistuinmaksulaissa \(1455/2015\)](#) säädetään.

Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy [Tuomioistuinlaitoksen sivustolta](#).

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Siikajoen kunnanvirastolta.

Osoite: Virastotie 5 A, 92400 Ruukki
Sähköpostiosoite: kunnanvirasto@siikajoki.fi
Puhelinnumero: 040 3156 299 (vaihde)

Kunnanviraston aukioloaika on ma - to klo 9–15 ja pe klo 9–14.