

Poikkeamislupahakemus tilalle kt. 139-401-143-1, lausunto oikaisuvaatimukseen

Rakltk 03.10.2023 § 34

Valmistelija Urpo Hyry, rakennustarkastaja

Asia:

Matti Suutari hakee lin rakennuslautakunnalta poikkeamislupaa Loma-asunnon rakennuspaikan siirrolle ja rakennusoikeuden ylitykselle Tangonhaaran rantavyöhykkeellä.

Rakennuspaikka:

lin kunta, Etelä- li, Tangonhaaran itäpuolella hakijan vuokraama n. 5300 m² alue kiinteistöstä kt.139-401-143-1. Siirrettävä rakennuspaikka sijaitsee lin rannikon ja saarten osayleiskaavassa loma-asunnoille (RA) varatulla alueella. Alue, jonne rakennuspaikka on tarkoitus siirtää, on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (MU).

Rakennushanke:

Hanke käsittää 120 m² suuruisen loma-asunnon ja 30 m² talusrakennuksen rakentamisen. Rakennus liitetään vesijohto- ja sähköverkkoon. Jätevesille rakennetaan kiinteistökohtainen, määräykset täyttävä jätevesijärjestelmä. Tontille kulku tapahtuu Pölläntieltä.

Perustelut:

Hakija perustelee hakemusta seuraavasti:

Alueella on voimassa oleva yleiskaava, missä tämän kiinteistön kohdalla rakennuspaikka on osoitettu tontin Pölläntien puoleisesta päästä. Kyseinen alue ei mielestämme ole hyvä paikka vapaa-ajan asunnolle, koska se on mielestämme liian kaukana vesistöstä, joka vaikuttaa liaksi maisemaan ja poikkeaa muille tonteille rakennetusta rakennuskannasta sijainniltaan oleellisesti.

Vapaa-ajan asunnon tulisi mielestämme sijaita tontilla, joka rajoittuu vesirajaan, vesirajan tuntumassa noudattaen kuitenkin kaavassa esitettyjä vähimmäiskorkoja ja etäisyyttä vesirajasta.

Rakennuksen sijoittamista asemapiirustuksen mukaiseen paikkaan puoltaa:

- Rakennukset sijoittuisivat tontin korkeimpaan ja maaperällisesti parhaimpaan paikkaan
- Rakennukset sijoittuisivat samalla tavalla kuin naapuritontillakin rakennukset on sijoitettu.
- Rakennukset sijoittuisivat alueelle, joka sopii maisemaan parhaiten ja myös vapaa-ajan asunnolta maisema on paras mahdollinen jokimaisema.
- Kyseiselle paikalle on rakennustarkastajan toimesta 1.3.2007 myönnetty rakennuslupa, joka on vanhentunut.
- Tangonhaaran varrella on useita paikkoja, joissa rakennuksia sijaitsee MU-alueella. Esimerkiksi kiinteistölle 139-401-17-94 on myönnetty 25.01.2022 vastaava poikkeamislupa. Mielestäni kunnan tulisi kohdella kiinteistöjen omistajia tasapuolisesti rakennusten sijoittelun suhteen poikkeustapauksissa.

Rakentamisrajoitus:

Rakennuspaikka sijaitsee lin rannikon ja saarten osayleiskaavassa loma-asunnoille (RA) varatulla alueella. Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 80 m². Sauna- ja talusrakennusten kokonaiskerrosala saa olla enintään 40 m², josta yksittäisen rakennuksen kerrosala saa olla enintään puolet.

Alue, jonne rakennuspaikka on tarkoitus siirtää, on maa- ja metsätalousvaltaista (MU) aluetta, jolla on ympäristöarvoja tai ulkoilun ohjaamistarvetta. Alueelle rakentaminen on kielletty.

Kiinteistön MU-alue kuuluu lisäksi ympäristöarvoiltaan (my-mk, maisemaltaan ja kasvillisuudeltaan) merkittävään alueeseen, jonka alue on pyrittävä säilyttämään mahdollisimman luonnonmukaisena. Rakentaminen ja ympäristöhoito on alueella sallittua niin, että luonnonympäristön ominaispiirteet säilyvät. Sekä kaavaan merkitty, että uusi rakennuspaikka ovat rantavyöhykkeellä.

Lausunnot ja rajanaapurien kuuleminen:

Rajanaapureina on kuultu kiinteistöt kt 139-401-68-16 ja kt. 139-401-143-1. Naapureilla ei ole ollut huomauttamista rakennushankkeen johdosta.

Esittelijä Rakennustarkastaja Hyry Urpo

Päätösesitys Rakennuslautakunta päättää hylätä poikkeamisluvan.

Perustelut:

Hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee oikeusvaikutteisen lin rannikon ja saarten osayleiskaavan alueella. Haetun rakennuspaikan alueen kaavamerkintänä on MU eli alue on "Maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on ympäristöarvoja tai ulkoilun ohjaamistarvetta.". Alueelle ei saa rakentaa.

Kaavassa osoitettua rakennuspaikkaa ei voida poistaa tai siirtää poikkeamisluvassa, joten hakemuksen mukainen rakentaminen muodostaisi kokonaan uuden rakennuspaikan tilan 139-401-17-94 alueelle. Uuden rakennuspaikan muodostaminen alueelle, johon ei ole osoitettu rakennusoikeutta eikä kaavamääräyksen mukaisesti saa rakentaa, vaarantaa alueen maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen toteutumisen ja vaikeuttaa kaavan toteuttamista.

Rakennuspaikan siirtoa ei voida ratkaista poikkeamismenettelyllä. Rakennuspaikan siirtämisen edellytykset tulee tutkia kaavamuuoksella.

Suunnitteilla oleva rakennushanke ei täytä MRL 171 § mukaisia poikkeamisen edellytyksiä.

Sovelletut oikeusohjeet: MRL 171 §.

Päätös Hyväksyttiin yksimielisesti.

ote: hakijalle

Rakltk 13.12.2023 § 49
235/10.03.00/2023

Valmistelija Jukka Lehtola, rakennustarkastaja

Matti Suutari on 9.10.2023 jättänyt Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen oikaisuvaatimuksen rakennuslautakunnan tekemästä kielteisestä päätöksestä. Valituksen perusteluna hakija esittää vaatimuksen, että kunnan tulisi käsitellä asia uudestaan.

Perustelussa hakija esittää seuraavaa:
Mielestäni kunnan tulisi kohdella kiinteistöjen omistajia tasapuolisesti rakennusten sijoittelun suhteen poikkeustapauksissa. Kyseisellä Tangohaaran alueella on useita rakennuksia, jotka sijaitsevat MU alueella. Kyseinen MU alue kuuluu lisäksi ympäristöarvoltaan (my-mk, maisemaltaan ja kasvillisuudeltaan) merkittävään alueeseen, johon rakentaminen sallitaan niin, että alue säilytetään mahdollisimman luonnonmukaisena, tästä en olisi poikkeamassa.
Kyseiseltä rakennuspaikalta on aikoinaan kaadettu puut ja se on raivattu aikaisemmin sille 1.3.2007 myönnetyn rakennusluvan yhteydessä, joten tämä poikkeamisluvan mukainen paikka palvelee paremmin myös luonnonmukaisuutta, koska lisää ympäristöä ei tarvitse raivata uuden rakentamisen tieltä.
Päätöstä on perusteltu virheellisesti myös, että poikkeamisluvan myöntäminen tilalle 139-401-143-1 muodostaisi rakennuspaikan tilan 139-401-17-94 alueelle. Tämä ei pidä paikkaansa, koska ko. tila sijaitsee muutaman sadan metrin päässä haettavasta rakennuspaikasta ja sillä on eri omistaja.
Mielestäni olen esittänyt riittävät perusteet ja rakennuslautakunnan tulisi myöntää poikkeuslupa kyseiseen asiaan.

Koko valitus hallinto-oikeuteen on esityslistan oheismateriaalina.

Hakijan esittämää perustetta ei voida pitää poikkeamisen edellytyksenä, mitä MRL 171 § tarkoitetaan.

Esittelijä	Rakennustarkastaja Lehtola Jukka
Päätösesitys	3.10.2023 § 34 päätösesityksen perustelukohtaan on kirjattu väärä kiinteistötunnus 139-401-17-94 ja se korjataan oikeaksi, joka on 139-401-143-1. Matti Suutari ei ole esittänyt sellaisia uusia seikkoja, jotka eivät olisi olleet rakennuslautakunnan tiedossa ja joiden perusteella asiaa tulisi arvioida uudelleen.
Päätös	Hyväksyttiin yksimielisesti. <hr/>
	ote: Pohjois-Suomen hallinto-oikeus