

Poikkeamislupahakemus tilalle 139-401-143-1/ lausunto valituksen johdosta

Rakltk 02.04.2025 § 7

Valmistelija Rakennustarkstaja Urpo Hyry

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 metsätalousvaltaisista aluetta (MU).

Rakennushanke:

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

Perustelut:

Hakija perustelee hakemusta seuraavasti:

Rakennuspaikka sijaitsee lin rannikon ja saarten osayleiskaavassa loma-asunnoille (RA) varatun alueen vieressä, maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (MU).

Rakennukset sijoittuisivat tontin maaperällisesti parhaimpaan paikkaan.

Suunnitelmassa on huomioitu vähimmäisetäisyyksiä vesirajaan, sekä vähimmäiskorot.

Rakennukset sijoittuisivat samalla tavalla kuin naapuritonteillakin rakennukset on sijoitettu.

Rakennukset sijoittuisivat alueelle, joka sopii maisemaan parhaiten myös näköalojen suhteen.

Kyseiselle haettavalle paikalle on rakennustarkastajan toimesta 1.3.2007 myönnetty rakennuslupa, joka on vanhentunut.

Vesi- ja sähköliittymät ovat rakennusalueen vieressä ja niihin on helppo liittyä.

Jätevesille rakennetaan määräykset täyttävä jätevesijärjestelmä.

Uusi rakentamislaki, joka on tullut voimaan alkuvuodesta 2025 mahdollistaa kunnalle entistä enemmän mahdollisuuksia myöntää poikkeamisia rakentamisessa ja tämä taas parantaa kunnan elinkelpoisuutta.

Elinkeino, liikenne- ja ympäristökeskus on antanut 14.11.2025 myöntävän lausunnon kiinteistön kohdalle tehtävästä rannan ruoppauksesta, joka on tarkoitus toteuttaa viimeistään rakentamisen yhteydessä.

Tangonhaaran varrella on useita paikkoja, joissa rakennuksia sijaitsee MU-alueella esimerkiksi kiinteistölle 139-401-17-94 on myönnetty 25.01.2022 vastaava poikkeamislupa.

Kiinteistölle ei ole tarkoitus hakea lisää rakennuspaikkoja, vaan hakija sitoutuu tähän yhteen rakennuspaikkaan. Kunnan olisi hyvä 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 talousrakennusten kokonaiskerrosala saa olla enintään 40 m², josta yksittäisen rakennuksen kerrosala saa olla enintään puolet. Alue, jonne rakennuspaikka on tarkoitettu 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 lin kunta

Päätösesitys Päätösesitys (rkt):
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 139-401-143-1 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 kaavamuutoksella.

Suunnitteilla oleva rakennushanke ei täytä RakL 57 § mukaisia poikkeamisen edellytyksiä.
Sovelletut oikeusohjeet: RakL 57 §.

Päätös Rakennuslautakunta päätti pitää 15 minuutin neuvottelutauon, josta ulkopuoliset poistuivat.

Ville Veijola teki päätösesityksestä poikkeavan esityksen, mutta se raukesi kannattamattomana, joten päätösesitys tuli lautakunnan päätökseksi.

Rakltk 20.05.2025 § 14
95/10.03.00/2025

Valmistelija Rakennustarkastaja Jukka Lehtola

Matti Suutari on jättänyt oikaisuvaatimuksen lin rakennuslautakunnan päätöksestä: Rakltk 02.04.2025 § 7 95/10.03.00/2025

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus pyytää antamaan lausunnon oheisen valituksen johdosta.

Esittelijä Rakennustarkastaja Lehtola Jukka lin kunta

Päätösesitys Rakennuslautakunta toteaa lausunnossaan seuraavaa.

- Poikkeamispäätös on valmisteltu, käsitelty ja perusteltu lin kunnan linjausten ja oikeusvaikutteisen lin rannikon ja saarten osayleiskaavan mukaisesti.
- Valituksen tekijä on maininnut, että samassa kokouksessa on myönnetty poikkeamislupa MU-alueella sijaitsevalle kiinteistölle 139-403-23-134.
 - Kyseinen tapaus ei ole verrattavissa valituksen kohteena olevaan, koska kiinteistölle 139-403-23-134 kuului kantatilaselvityksessä rakennuspaikka, joka oli jäänyt yleiskaavasta virheellisesti pois.
- Naapurikiinteistölle 139-401-17-94 myönnettyssä poikkeusluvassa on rakennuslautakunta aikoinaan tehnyt valmistelijan tekemän esityksen vastaisen päätöksen hyväksymällä hakemuksen. Tarkoitus ei ole toistaa mahdollisia aiemmin tehtyjä virheitä.
- Hakija on hakemuksessaan kirjoittanut, että kiinteistölle ei ole tarkoitus hakea lisää rakennuspaikkoja, vaan hakija sitoutuu tähän yhteen rakennuspaikkaan.
 - Tämä tarkoittaa sitä, että yleiskaavaan merkitty, pääosin vuokratulle alueelle sijoittuva rakennuspaikka jäisi rakentamatta ja rantaan muodostuisi uusi rakennuspaikka. Hakijan kirjoittaman perustelun pohjalta valmistelija on tulkinut, että kyseessä on rakennuspaikan siirto lähemmäksi rantaa asemapiirroksen mukaisesti.
 - Myöskään uutta rakennuspaikkaa ei voisi rantavyöhykkeelle perustaa nykyisen yleiskaavassa esitetyn rakennuspaikan ja rannan väliin. Rantavyöhykkeen mahdolliset rakennuspaikat on merkitty yleiskaavaan rakennuspaikkamitoituksen mukaisesti.
- Vuokratun alueen nykyinen kasvillisuus poikkeaa varmasti 18 vuotta sitten myönnetyn rakennusluvan tilanteesta, mutta yleiskaavan merkinnät ovat silti voimassa. Muiden tahojen mahdollisesti myöntämät ympäristöluvut eivät vaikuta kaavan tulkittamiseen.
- Jokaiselle poikkeusluvalle katsotaan perustelut tapauskohtaisesti hakijasta riippumatta.

Päätös Hyväksyttiin yksimielisesti rakennuslautakunnan lausunnoksi.