

Poikkeamislupahakemus tilalle kt 564-421-6-78/ lausunto valituksen johdosta

Rakltk 02.04.2025 § 3

Valmistelija Rakennustarkastaja Jukka Lehtola

Asia:

Pirjo ja Mikko Karhumaa hakevat lin rakennuslautakunnalta poikkeamislupaa loma-asunnon muuttamiseksi vakituiseen asuinkäyttöön lin Jakkukylässä.

Rakennuspaikka:

lin kunta, Jakkukylä, hakijan omistama 2500 m² kiinteistö kt. 564-421-6-78.

Rakennuspaikka sijaitsee lijoen rantavyöhykkeellä, Jakkukylän osayleiskaavassa loma-asunnoille (RA) varatulla alueella.

Rakennushanke:

Hanke käsittää 69 m² loma-asunnon muuttamisen vakituiseen asuinkäyttöön.

Hakijan mukaan rakennus on liitetty sähkö- ja vesijohtoverkostoon. Kiinteistöllä on nykymääräysten mukainen jätevesijärjestelmä.

Perustelut:

Hakija on perustellut hakemusta seuraavasti:

Tontti sijaitsee kylän keskellä, lähellä Maalismaantietä ja sinne on hyvä tieyhteys. Omakotitaloja ympärillä. Koulu on joen toisella puolen uuden sillan lähellä.

Vapaa-ajan asunnossa on sähkö, vesijohto ja lainmukainen jätevesijärjestelmä.

Rakentamisrajoitus:

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Jakkukylän osayleiskaava.

Rakennuksen paikka sijaitsee kaavassa RA- eli loma-asuntoalueella.

Rakennuspaikan tulee olla kooltaan vähintään 2500 m². Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 120 m², saunan 20 m² ja kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala enintään 150 m².

Loma-asuntoalueelle ei ole osoitettu asuinrakentamista.

Lausunnot ja rajanaapurien kuuleminen:

Rajanaapureita kt. 564-521-6-77, kt. 564-421-6-56, kt. 564-421-6-72 ja kt. 564-421-6-52 on kuultu hakijan toimesta kirjallisesti.

Naapuri kt. 564-421-6-52 on jättänyt seuraavan huomautuksen:

Kiinteistö 564-421-6-78, jolle lupaa haetaan, sijaitsee Jakkukylän oikeusvaikutteisen osayleiskaavan alueella ja on merkitty RA-1 loma-asuntoalueeksi. Rakentamislain mahdollistava loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi toteutuu, mikäli yleiskaavan sekä kunnan rakennusjärjestyksen määräykset täyttyvät. Yleiskaavassa ja lin kunnan rakennusjärjestyksessä rakennuspaikan koko määrätään asuntoalueelle 3000 m²:n ja loma-asuntoalueelle 2500 m². Alueidenkäyttölaissa ja rakentamislaisissa määrätään yleiskaavan vaikuttavuus sekä kunnan rakennusjärjestyksen merkitys rakentamisen ohjauksessa, ennakkopäätöksen yleiskaavan määräyksistä poikkeavaan päätökseen antoi Pohjois-Suomen hallinto-oikeus 6.3.2025 Oulun Virpiniemen tapauksessa. Hakemuksesta ei käy selville onko rakennushankkeesta tiedotettu myös kiinteistön ja joen välisen rantavyöhykkeen yhteisalueen 564-421-878-12 osakkaita?

Hankekiinteistön ja joen välisen kapean yhteisalueen 564-421-878-12 omistajia ei ole tiedotettu aiemman lupakäytännön mukaisesti. Hankkeella ei ole vaikutusta Ko. yhteisalueen käyttöön, joka Jakkukylän osayleiskaavassa on

maisemanhoitoalue. Yhteisalue säilyy rakennuspaikan ja joen välisenä suojavyöhykkeenä, jota siihen rajoittuvilla kiinteistön omistajilla on oikeus hoitaa.

Muilla naapureilla ole ollut hankkeesta huomautettavaa.

Esittelijä Rakennustarkastaja Hyry Urpo lin kunta

Päätösesitys Rakennuslautakunta päättää myöntää poikkeamisluvan.

Perustelut:

Rakennuspaikan ympäristössä on muita asuinrakennuksia. Kulkuyhteys tontille on Maalismaantietä olemassa olevan liittymän kautta. Rakennus on liitetty sähkö- ja vesijohtoverkostoon ja jätevesijärjestelmä on rakennettu määräysten mukaiseksi.

Käyttötarkoituksen muutokselle on haettava rakentamislupa, jossa selvitetään rakennuksen soveltuvuus vaatimusten ja käyttöturvallisuuden puolesta asuinrakennukseksi, sekä jätevesijärjestelmän soveltuvuus asuinrakennukselle.

Suunnitteilla oleva rakennushanke ei siten toteutettuna aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, eikä vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Hakemus täyttää RakL 57 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset.

Sovelletut oikeusohjeet: RakL 57 §.

Päätös Merkittiin, että Hannu Kaisto poistui asian esittelyn ajaksi esteellisenä.

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Rakltk 20.05.2025 § 20
91/10.03.00/2025

Valmistelija Rakennustarkastaja Jukka Lehtola

Antti Kaisto on jättänyt valituksen lin kunnan rakennuslautakunnan päätökseen 91/10.03.00/2025, 3 § 02.04.2025.

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

Esittelijä Rakennustarkastaja Lehtola Jukka lin kunta

Päätösesitys Rakennuslautakunta toteaa lausunnossaan seuraavaa.

- Annetussa poikkeamislupapäätöksessä on kyseessä rakentamislain 57 § mukaisesta poikkeamisesta, jossa poiketaan yleiskaavaan merkityn rakennuspaikan käyttötarkoituksesta, eikä valituksen jättäjän esittämä RakL 75 §.
- Erityiset syyt poikkeamisen myöntämiselle ovat paikan keskeinen sijainti muiden asuinrakennusten sijaitessa lähiympäristössä ja koulumatkaa ala-asteelle on alle 1 kilometri. Tontille ei myöskään ole haettu lisärakentamista, joka aiheuttaisi muutoksia kyläkuvaan. Rakennus on liitetty sähkö- ja vesijohtoverkostoon ja kiinteistöllä on nykymääräysten mukainen jätevesijärjestelmä, joten infran suhteen ei vaadi muutoksia.
- Maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi myös muilla vastaavien

yleiskaavaan merkittyjen RA-1 paikkojen omistajilla on mahdollista hakea poikkeuslupaa käyttötarkoituksen muutokselle.

- Rakennuspaikkojen mitoitusperusteet ja rakentamisen määrä on ratkaistu oikeusvaikutteista yleiskaavaa laadittaessa. Tässä poikkeamisasiassa ei ole muodostumassa lisää rakennuspaikkoja eikä rakennusoikeuden ylittämistä. Rakennusjärjestyksessä ei sovelleta rakennuspaikkojen mitoitusperiaatteita yleiskaavassa ratkaistuihin rakennuspaikkoihin.

- Esittelytekstissä mainitut lin Kunnan Jakkukylän osayleiskaavamerkinnot ja määräykset löytyvät kaava-aineistosta, eikä kiinteistörekisteristä. Kuulemisessa annetussa vastauksessa viittaus aiemman lupakäytännön mukaiseen naapurien kuulemiseen koskee lupapäätöksiä 18-0085-T, 18-0086-T ja 20-0012-R.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti rakennuslautakunnan lausunnoksi.