

Poikkeamislupa kiinteistölle 625-402-44-1

Khall 10.06.2024 § 181
127/10.03.00.02/2024

Rakennuspaikka

Kunta	Pyhäjoki
Kylä	Limingoja
Kiinteistötunnus	625-402-44-1 Luhansaari
Pinta-ala	2920 m ²
Osoite	Pelkosperäntie 186, 86100 Pyhäjoki

Rakennuspaikan sijainti ja ympäristö

Kiinteistö sijaitsee Pelkosjärven pohjoispäässä, sen itärannalla. Uudisrakennus on tarkoitus rakentaa vanhan kesämökin paikalle 6–7 metrin päähän rannasta. Paikka on hieman muuta maastoa korkeammalla.

Rakennuspaikalta on kevään aikana purettu vuonna 1969 rakennettu kesämökki. Uutta loma-asuntoa rakennettaessa on tarkoitus hyödyntää vanhan mökin betonilaattaa.

Pelkosjärvi on reilun kilometrin mittainen kapeahko järvi, joka leveimmältä kohdalta on n. 300 metriä. Pelkosjärven soistuneella länsirannalla ole rakennuksia. Itärannalla on yhteensä yhdeksän lomarakennuskiinteistöä.

Lähin naapuri sijaitsee n. 100 metrin päässä ja Pelkosperäntie on n. 200 metrin päässä rakennuspaikasta. Pelkosperäntien ja Vihannintien kautta Pyhäjoen keskusta on rakennuspaikalta tulee matkaa n. 33 km ja Vihantiin n. 15 km.

Kaavoitustilanne

Pelkosjärvellä ei ole voimassa olevaa kaavaa. Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentin mukaan ”Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.”

Rakennusjärjestys

Pyhäjoella on voimassa kunnanvaltuuston 15.12.2021 § 136 hyväksymä rakennusjärjestys. Sen luvussa 6 käsitellään rakentamista ranta-alueella. Kohdan 6.4 mukaan:

”Rakentamisen tulee olla luonteeltaan sellaista, että rantamaiseman luonnonmukaisuutta ei tarpeettomasti muuteta.

Asuin- ja vapaa-ajan rakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä ja saunarakennuksen vähintään 20 metriä.

Järvien ja jokien osalta vesivaurioille alttiiden rakenneosien rakennuskorkeuden tulee olla vähintään 1,0 metriä ylempänä kuin kerran 50 vuodessa havaittu tulvan ylävesiraja.”

Rakennusoikeus

Koska rakennuspaikalla ei ole kaavaa, määräytyy rakennusoikeus rakennusjärjestyksen kohdan 6.3 mukaan: ”Vapaa-ajan asunnon kerrosala saa olla enintään 100 k- m²:ä. Erillisen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 k- m². Muiden talousrakennusten yhteen laskettu kerrosala saa olla enintään 25 k- m²:ä.”

Haettu rakentaminen

Poikkeamislupaa haetaan 42,5 m² suuruisen loma-asunnon ja siihen katoksella liittyvän 15 m² suuruisen saunaosaston rakentamiseksi. Yhteensä uudisrakentamisen määrä on 57,5 m². Rakennuspaikalta on kevään aikana purettu 37 m² suuruinen 1969 rakennettu vanha loma-asunto, rakennuspaikalla oleva 19 m² suuruinen talousrakennus säilyy.

Käytetty rakennusoikeus

Talousrakennus	19 m ²
Yht.	19 m ²

Rakennusten kokonaismäärä

Talousrakennus	19 m ²
Uusi lomarakennus	42,5 m ²
Uusi sauna	15 m ²
Yht.	76,5 m ²

Poikkeaminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentin mukaan ”Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.”

Lisäksi poiketaan rakennusjärjestyksen määräyksestä 6.4, jossa on määrätty rakennuksen minimietäisyydestä rantaan.

Hakijan selostus poikkeuksista

”Rakennusjärjestys, rakentaminen ranta-alueella. Vähimmäisetäisyyden toteutuminen 20 m ei ole mahdollista kyseisellä tontilla.

Vesistön ranta-alueella kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteella.”

Hakijan esittämät perustelut poikkeamiselle

”Paikka, jossa vanha mökki sijaitsi, on tontin korkein ja siten paras paikka rakennukselle. Tarkoitus on hyödyntää vanhan mökin hyväkuntoista betonilaattaa uuden mökin perustuksena. Betonilaatan ulkokehälle kierretään / asennetaan 400 mm korkea sokkeliharkko, jonka päälle uusi mökki perustetaan. Saunaosastolle rakennetaan uusi perustus.”

Hakijan esittämiä lisätietoja

”Tontille on tieoikeus tilan 625-402-44-2 läpi.

Mökin valmistuttua on se tarkoitus liittää vesijohtoverkkoon. Pesuvedet johdetaan harmaavesipuhdistamoon. Polttava wc.”

Tekniset verkostot

Rakennus kytketään sähkö- ja vesijohtoverkostoon.

Kuuleminen ja lausunnot

MRL:n mukainen naapurien kuuleminen on suoritettu. Naapurit eivät vastusta hanketta.

Poikkeamisen edellytykset

MRL:n 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöistä, määräyksistä ja rajoituksista. Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle 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."

Kaavoittajan lausunto:

Vanha rakennuspaikka on ollut tulvaturvallinen ja soveltuu rakentamiseen. Uuden loma-asunnon rakentaminen aikaisemman mökin paikalle sen perustuksia hyödyntäen ja niitä samalla korottaen on perusteltua vähäisemmän maanmuokkaustarpeen vuoksi. Rakennuksen tumma väritys auttaa sen sulauttamisessa rantamaisemaan.

Uuden loma-asunnon rakentamisesta olevalle rakennuspaikalle ei ole haittaa mahdolliselle tulevalle kaavoitukselle, koska maankäyttö ja rakennuspaikan käyttötarkoitus pysyy samana kuin aikaisemminkin.

Hakijan esittämä erityinen syy poikkeamiselle rakennusjärjestyksen minimietäisyyksistä on vanhan lomarakennuksen sijainti muuta aluetta korkeammalla.

Poikkeamisesta ei aiheudu MRL 171§ esitettyjä kielteisiä vaikutuksia ja hakija on esittänyt erityisen maankäyttöön pohjautuvan syyn poikkeamiselle. Puollan hakemusta seuraavin perusteluin:

Perustelut

- 1) Poikkeaminen ei vaikeuta kaavoitusta eikä hajota yhdyskuntarakennetta tai 2) vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, koska
-kyseessä on vanha rakennuspaikka ja uusi lomarakennus rakennetaan entisen mökin paikalle
-maankäyttö ei muutu aikaisempaan verrattuna,

-poikkeaminen kohdistuu alueelle, jolla ei ole erityisiä luonto- tai maisema-arvoja, eikä rakentamispainetta

-rakennuksen koko on maltillinen ja väritys rantamaisemaan istuva

3) Poikkeaminen ei vaaranna rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai 4) johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, koska -lähellä ei ole suojeltuja tai kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia -rakentamisen mittakaava noudattaa rakennusjärjestyksen määräyksiä

Poikkeamisen ehdot:

Ympäristösihteerin lausunnossa mainitut asiat on huomioitava.

Liitteet:

- Poikkeamishakemus 21.5.2024
- Naapurien kuuleminen
- Sijaintikartta
- Lainhuutotodistus
- Kiinteistörekisteriote
- Kiinteistörekisterin karttaote
- Asemapiirros
- Pohjapiirustus
- Julkisivupiirustus
- Perustukset
- Selvitys perustamisolosuhteista
- Selvitys jätevesijärjestelmästä
- Ympäristösihteerin lausunto

Asian valmistelijana on toiminut kaavoitusarkkitehti Jyrki Määttä.

Sovelletut lainkohdat: MRL: 43§, 72§, 171§, 173§, 174§ kirjoita teksti

Ehdotus:

Kunnanhallitus

- 1) myöntää MRL:n 171 §:n nojalla haetun poikkeamisen,
- 2) antaa poikkeamispäätöksen tiedoksi tekniselle lautakunnalle ja rakennusvalvontaviranomaiselle,
- 3) päättää, että poikkeamispäätös toimitetaan hakijalle ja toimitetaan MRL:n 174 §:n ja MRA 88 § mukaisesti tiedoksi Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle,
- 4) päättää, että tämä poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antopäivästä lukien kaksi vuotta, minkä aikana poikkeamispäätöksen mukaista rakennuslupaa on haettava.

Päätös:

Kunnanhallitus hyväksyi ehdotuksen.
