

Poikkeamislupa Paavonnokantie 3a

Khall 29.09.2025

123/10.03.00.02/2025

Rakennuspaikka

Kunta	Pyhäjoki
Kylä	Yppäri
Kiinteistötunnus	625-878-7-1 Yppärin
jakokunta	
Vuokrapalstan pinta-ala	2163 m ²
Osoite	Paavonnokantie 3a 86170 Yppäri

Rakennuspaikan sijainti ja ympäristö

Kiinteistö sijaitsee Paavonnokantien varrella, n. 120 metrin päässä rantaviivasta. Paavonnokantien varrella on kiinteistötietojärjestelmän mukaan yhdeksän loma-asuntoa. Lähimmät pysyvässä asuinkäytössä olevat rakennukset ovat n. kilometrin päässä, Yppärin koulu n. 2,7 km:n päässä ja kuntakeskuksen palvelut n. 14 kilometrin päässä.

Rakennukset ja käytetty rakennusoikeus

Vuokrapalstalle on 30.6.2020 myönnetty rakennuslupa vapaa-ajanrakennukselle (84 m²), saunarakennukselle (21 m²) sekä jätevesijärjestelmälle. Kerrosalaa muodostuu yhteensä 105 m, jolloin rakennusoikeutta jää jäljelle 45 m². Rakennusluvan myöntämisaikana lomarakennus on täyttänyt sen hetkiset asuinrakennuksia koskevat lämmöneristävyysvaatimukset.

Päärakennus on lähes valmis, mutta käyttöönotto- tai loppukatselmusta ei ole pidetty.

Palvelut ja tekniset verkostot

Rakennus on kytketty sähkö- ja vesijohtoverkostoon. Jätevesijärjestelmä on kiinteistökohtainen. Rakennuspaikalle on tieyhteys Hietarannantien ja Paavonnokantien kautta. Hietarannantie on yksityistie, Paavonnokantie on ns. mökkitie.

Kaavatilanne

Alueella on voimassa Merenrannikon rantayleiskaava, Osa-alue 3, Yppärinkylä (kunnanvaltuusto hyväksynyt 12.11.2008). Yleiskaavassa Paavonnokantien varrelle on osoitettu seitsemän olevaa loma-asunnon (RA) rakennuspaikkaa, joista kuusi sijaitsee osakaskunnan alueella. Lisäksi Paavonnokantien varrella on yksi uusi, toistaiseksi rakentamaton loma-asunnon (RA) rakennuspaikka.

Poikkeamislupahakemuksen kohteena olevaa rakennuspaikkaa koskee kaavamerkintä RA: "Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 100 m². Sauna- ja talousrakennusten kokonaiskerrosala saa olla enintään 50 m², josta yksittäisen rakennuksen kerrosala saa olla enintään puolet. Rakennusten tulee olla erillisiä. Rakennuksia yhdistäviä katoksia ei sallita. Omarantaisella rakennuspaikalla lomarakennukset sijoitetaan peitteiselle alueelle, vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta, sauna vähintään 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta, kuitenkin siten etteivät rakennukset sijoitu aukealle alueelle. Tontin vähimmäiskoko on 2000m²."

Poikkeaminen

Poikkeamislupaa haetaan yleiskaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta poikkeamiselle: loma-asumiselle osoitettua rakennuspaikkaa halutaan käyttää vakituiseen asumiseen.

Hakijan selostus poikkeuksista:

"Vapaa-ajan asunto alettu rakentamaan 6/2020 (rakennuslupa vielä voimassa eikä rakennukselle ole tehty käyttöönottotarkastusta eikä lopputarkastusta) ja haluamme nyt muuttaa sen jatkuvaan käyttöön. Rakennus täyttää jo nyt määräykset mitä jatkuvaan asumiseen vaaditaan."

Hakijan esittämät perustelut poikkeamiselle:

"Suunnitelmissa muuttaa pysyvästi vapaa-ajan asunnolle. Saatte Pyhäjoelle uusia veronmaksajia. Uskomme että tällä ei ole mitään negatiivista vaikutusta naapureihin; päinvastoin; naapureillekin on

talvella auratut tiet. Nyt tietä hoidetaan epäsäännöllisesti, sitten kun auramiehellä on aikaa.”

Kuuleminen ja lausunnot

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

Kaavoittajan lausunto:

Poikkeamisen edellytykset

Rakentamislain 57 § :n mukaan ”Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.”

Rakentamislain 57 § 2 mom on mainittu ne asiat, jolloin lupaa ei saa myöntää.

Katson, että poikkeamisesta ei aiheudu rakentamislain 57 § :ssä esitettyjä kielteisiä vaikutuksia. Puollan hakemusta seuraavin perusteluin:

Perustelut

1) Poikkeaminen ei vaikeuta kaavoitusta eikä hajota

yhdyskuntarakennetta, koska

-rakennus sijoittuu olemassa olevalle loma-asuntoalueelle,

-tukeudutaan jo olevaan tie- ja vesijohtoverkoston,

-asuminen ei ole ristiriidassa lähialueen loma-asumisen kanssa,

-poikkeamisesta ei aiheudu kunnalle merkittäviä kustannuksia tai seurannaisvaikutuksia,

-poikkeamisella ei ole vaikutusta luonto- tai maisema-arvoihin,

2) Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista

3) Poikkeaminen ei vaaranna rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, koska alueella ei ole suojelukohteita,

4) Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, koska rakennuspaikka on rakennusoikeuteen nähden riittävän suuri ja lomarakennus sopeutuu kokonsa ja ulkoasuensa puolesta ympäristöön.

Liitteet:

- Poikkeamislupahakemus 9.6.2025
- Naapurien kuuleminen
- Kaavamerkinnät ja -määräykset
- Havainnollistava liite
- Vuokrasopimus

Asian valmistelijana on toiminut kaavoitusarkkitehti Jyrki Määttä.

Sovelletut lainkohdat:

Rakentamislaki: 57 § , 64 § , 180 § , 185 § , 187 §

Ehdotus:

Kunnanhallitus

1) myöntää rakentamislain 57 § :n nojalla haetun poikkeamisen,

2) antaa päätöksen tiedoksi tekniselle lautakunnalle,

3) antaa päätöksen tiedoksi Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle,

4) muistuttaa, että rakentamislain 187 § :n mukaan rakentamislupaa on haettava viimeistään kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta.

Päätös:

