

Poikkeamislupa Pikkuniementie 97

Khall 29.09.2025

122/10.03.00.02/2025

Rakennuspaikka

Kunta	Pyhäjoki
Kylä	Yppäri
Kiinteistötunnus	625-878-7-1 Yppärin
jakokunta	
Vuokrapalstan pinta-ala	3200 m2
Osoite	Pikkuniementie 97, 86170 Yppäri

Rakennuspaikan sijainti ja ympäristö

Kiinteistö sijaitsee Laitapauhan ja Selkämatalan välisellä Rajaniemen rannan alueella, jossa on Yppärin osakaskunnan mökkipalstoja. Hakijan loma-asunto sijaitsee Pikkuniementien puolellavälissä ns. kakkosrivissä. Pikkuniementie yhtyy Rajaniementiehen ja Rajaniementie valtatie 8:aan. Rakennuspaikalta on valtatielle matkaa n. 3 kilometriä ja Pyhäjoen kuntakeskukseen n. viisi kilometriä.

Valtakunnallisesti arvokas RKY-kohde (rakennettu kulttuuriympäristö) Rajaniemen puhtokylä sijaitsee Rajaniementien ja Pikkuniementien yhtymäkohdassa vajaan kilometrin päässä hakijan vuokrapalstasta.

Rakennukset ja käytetty rakennusoikeus

Vuokrapalstalle on rakennettu 77 m2 suuruinen lomarakennus, jolle rakennuslupa on myönnetty 8.9.2013 ja loppukatselmus pidetty 2024. Rakennusluvan myöntämisaikana lomarakennus on täyttänyt mm. sen hetkiset asuinrakennuksia koskevat lämmöneristävyysvaatimukset.

Palvelut ja tekniset verkostot

Rakennus on kytketty sähkö- ja vesijohtoverkostoon. Jätevesijärjestelmä on kiinteistökohtainen.

Kaavatilanne

Alueella on voimassa Merenrannikon rantayleiskaava, Osa-alue 3, Yppärinkylä (kunnanvaltuusto hyväksynyt 12.11.2008). Kaavassa Pikkuniementien varrelle on osoitettu 11 olevaa ja 16 uutta loma-asunnon (RA ja RA-4) rakennuspaikkaa sekä yksi matkailupalvelujen alue (RM).

Uusista rakennuspaikoista viisi on rakennettu.

Kiinteistötietojärjestelmän mukaan alueella on 14 vapaa-ajan asuntoa.

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."

Asuinrakennuspaikkoja kaavassa ohjataan AP-kaavamääräyksellä: "Asuinrakennuksen kokonaiskerrosala talousrakennuksineen saa olla enintään 250 m². Omarantaisella rakennuspaikalla asunnon etäisyys merennousun ylimmästä vedenkorkeudesta tulee olla vähintään 50m ja rantasaunan 20m, kuitenkin siten etteivät rakennukset sijoitu aukealle alueelle. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 3000m²."

Poikkeaminen

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

Hakijan selostus poikkeuksista:

”Haetaan poikkeamislupaa yleiskaavan osoittamasta käyttötarkoituksesta. Lomarakennuspaikalla oleva lomarakennus halutaan muuttaa asuinrakennukseksi.”

Hakijan esittämät perustelut poikkeamiselle:

”Rakennuspaikka on riittävän suuri. Rakennuspaikka soveltuu hyvin asumiselle. Lähellä on ympärivuotista asumista. Lomarakennus täyttää asuinrakennuksen vaatimukset. Sähkö- ja vesiliittymä on, jätevesijärjestelmänä pienpuhdistamo. Rakennuspaikalle on kulkukelpoinen tie ympäri vuoden. Ei haittaa kaavoitusta ja on sopusoinnussa lähiympäristön maankäytön kanssa. Rakennuspaikka on yleiskaavan mukainen lomarakennuspaikka.”

Kuuleminen ja lausunnot

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

Poikkeamisen edellytykset

Rakentamislain 57 § 1 mom 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.

Kaavoittajan lausunto:

Merenrannikon yleiskaavassa on lomarakennuspaikan (RA) minimikooksi edellytetty 2000 m² ja asuinrakennuspaikan (AP) 3000 m². Vuokrapalstan pinta-ala 3200 m² on vakituisen asumisen kannalta riittävä. Kiinteistöllä on määräykset täyttävä kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä. Poikkeamisen kohteena olevalle lomarakennukselle on hyvä kulkuyhteys.

Katson, että poikkeamisesta ei aiheudu rakentamislain 57 § :ssä 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.
- 2) Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, koska rakennuspaikka on riittävän suuri ja rakennuspaikalla tukeudutaan jo olevaan tie- ja vesijohtoverkostoon, asuminen ei ole ristiriidassa lähialueen loma-asumisen kanssa ja poikkeamisesta ei aiheudu kunnalle merkittäviä kustannuksia tai seurannaisvaikutuksia. Poikkeamisella ei ole vaikutusta luonto- tai maisema-arvoihin,
- 3) Poikkeaminen ei vaaranna rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, koska poikkeamisella ei ole vaikutusta Rajaniemen puhtokylään suojelutavoitteisiin
- 4) Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, koska lomarakennus sopeutuu kokonsa ja ulkoasunsa puolesta ympäristöön.

Liitteet:

- Poikkeamislupahakemus 14.2.2025
- Kaavamerkinnät ja -määräykset
- Lainhuutotodistus
- Kiinteistörekisterin karttaote
- Naapurien kuuleminen
- Havainnollistava liite poikkeamislupahakemukseen

Asian valmistelijana on toiminut kaavoitusarkkitehti Jyrki Määttä.

Sovelletut lain kohdat: RakL 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: