

MRL 171 §:n mukainen yleiskaavasta poikkeaminen kiinteistöllä 889-403-24-16

LUPAVLTK 09.01.2024 § 4
352/10.03.00/2023

VALMISTELIJA:

Rakennustarkastaja Janne Heikkinen p.040 831 6068

Rakennuspaikka:

Utajärvi, Niskankylä, kiinteistötunnus 889-403-24-16

Rakennushanke:

Omakotitalon (200 kem) ja talousrakennuksen (70 kem) rakentaminen.

Kaavoitustilanne:

Kirkonkylä-Vaala osayleiskaava 2035

Nykyinen rakennuskanta:

Vanha maatalouden pihapiiri talousrakennuksineen, johon on vuonna 1979 rakennettu uusi omakotitalo korvaamaan tilan vanhan päärakennuksen.

Rakentamisrajoitus:

Kirkonkylä-Vaala Osayleiskaava 2035

Rantavyöhykkeellä rakennuslupa voidaan myöntää tämän osayleiskaavan perusteella, jos rakennuspaikka on osayleiskaavassa merkitty punaisella tai mustalla kolmiolla/neliöllä (MRL 72 §).

Rantavyöhykkeellä rakentaminen ja rakennuspaikoiksi lohkominen on sallittu vain yleiskaavan mukaisilla AM-, AP-, RA ja RM alueilla. Näillä alueilla yleiskaavaa voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena MRL 72 § 1 momentin mukaisesti. Muilta osin rantavyöhykkeelle jää voimaan MRL 72 § 1 momentin rakentamisrajoitus.

Hakijan perustelut:

Kiinteistöllä Hautaniemi 889-403-24-16 on voimassa Utajärven kunnanvaltuuston 30.3.2017 § 25 hyväksymä Kirkonkylä – Vaala osayleiskaava 2035. Osayleiskaavassa Hautaniemen tilalle on merkitty pientalovaltainen alue ja sille yksi oleva vakituisen asunnon rakennuspaikka. Loppuosa kiinteistön alueesta on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M) ja maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA). Kiinteistön Hautaniemi 889-403-24-16 tilakeskuksen alueella, Hautaniementie 3, on jo ennen osayleiskaavan laatimisen aloittamista ollut kaksi asuinrakennusta. Osayleiskaava selostuksen mukaan rakennettu ympäristö on selvitetty pohja- ja tiekarttojen avulla. Tässä selvityksessä on jäänyt huomaamatta vanhempi asuinrakennus, jolloin osayleiskaavaan on tullut virhe. Tapahtunut virhe voidaan korjata hyväksymällä hakemuksen mukainen poikkeaminen.

Kirkonkylä – Vaala osayleiskaavan laatimisen aikaan kiinteistön omisti isoäitini, joka ei osannut vaatia osayleiskaavaan merkittäväksi molemmille asuinrakennuksille omaa rakennuspaikkaa. Tavoitteenani on säilyttää nykyinen tilanne, purkaa vanha asuinrakennus ja korvata se uudella. Vanha asuinrakennus on tulossa elinkaarensa loppuun, ilman mittavaa peruskorjausta, eikä se ole teknis-taloudellisesti kannattavaa. Maisemallisesti arvokkaalle peltoalueelle ei uudisrakennusta voi sijoittaa, joten uusi omakotitalo on suunniteltu omistamalleni maalle, joka on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi.

Hakemuksen mukaisella poikkeamisella ei aiheuteta maanomistajien epätasa-arvoista kohtelua, koska osayleiskaavassa muillakin kiinteistöillä olevilla AP-alueille on osoitettu useampi kuin 1 rakennuspaikka.

Haettu rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle eikä alueiden käytön muulle järjestämiselle, koska rakentaminen sijoittuu olevan pihapiirin läheisyyteen ja alueella on voimassa oleva osayleiskaava. Haettu rakentaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, koska rakennuspaikalla ei ole luonnon- tai rakennussuojelun kannalta tärkeitä kohteita ja rakennuspaikka sijoittuu nykyisten alueella olevien yhdyskuntateknisten verkostojen piiriin.

Haettu rakentaminen ei ole merkittävää rakentamista, eikä aiheuta haitallisia ympäristö tai muita vaikutuksia ja on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista, koska rakennuspaikka on maa- ja metsätalousaluetta, jolle osayleiskaavan mukaan on mahdollista rakentaa. Rakennuspaikka täyttää MRL 116 §:n mukaiset vaatimukset.

Haetun rakentamisen voidaan katsoa täyttävän MRL 171 §:n mukaiset poikkeamisen erityiset edellytykset, sekä MRL 137 §:n mukaiset rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella.

Lainsäädäntö:

Maankäyttö- ja rakennuslainsäädäntö:

72 §

Suunnittelutarve ranta-alueella

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. (21.4.2023/752)

171 § (18.3.2016/196)

Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

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.

Edellä 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena ei pidetä tuulivoimalan rakentamista asemakaavassa teollisuus- tai satama-alueeksi osoitetulle jo rakennetulle alueelle.

Poikkeamista ei voida myöntää maisematyölupaa koskevista säännöksistä eikä 137 §:ssä säädetystä rakennuslupan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

174 § (18.3.2016/196)

Poikkeamispäätös

Kunnan on perusteltava poikkeamispäätös siten kuin hallintolaissa (434/2003) säädetään. Kunta voi poikkeamispäätöksessä määrätä ehtoja poikkeamiselle.

Kunnan on määrättävä poikkeamispäätöksessä aika, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava. Määräaika voi olla enintään kaksi vuotta. Alueellisen poikkeamisen määräaika voi olla kuitenkin enintään viisi vuotta.

Naapureiden kuuleminen:

Naapureita kuultiin kaikkiaan 6 kappaletta ja heillä ei ole huomautettavaa asiasta.

Lausunnot:

Fortum Power and Heat Oy 14.12.2023, ei huomautettavaa.

Elinympäristöjohtajan esitys:

Lähtökohdat:

Kirkonkylä-Vaala osayleiskaava on oikeusvaikutteinen ja ajantasainen. Nyt haettu poikkeaminen sijoittuu kaavassa rantavyöhykkeellä olevalle M-alueelle, jonne rakennusoikeutta ei ole osoitettu.

Koko osayleiskaavan ranta-alue on maakunnallisesti arvokas maisema-alue. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä on otettava huomioon alueen ominaispiirteet sekä maisema- ja kulttuuriarvot. Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä maisema- ja kulttuuriympäristöarvot. Maisema-alueella tulee edistää peltujen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä. Uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sopeutumiseen sijainniltaan ja rakennustavaltaan maisemaan.

Osayleiskaavan mitoituseriaatteen:

Rakennuspaikat on osoitettu tilakohtaisesti emätilakohtaiseen tarkasteluun perustuen. Emätila-selvityksen poikkileikkausajankohtana on käytetty ajankohtaa 15.10.1969, jolloin rantarakentamista koskevat säännökset tulivat osaksi silloista rakennuslakia. Tilakohtainen rakennusoikeus on määritelty periytyvästi emätilalta, joka on valittuna poikkileikkausvuonna olemassa ollut tila. Emätilaselvityksessä on otettu huomioon myös aikaisemmin saadut rakennuspaikat, jotka vähentävät emätilasta lohkoittujen/jäljelle jääneiden tilojen oikeutta rakentamiseen. Kaavaselostuksessa on selostettu rantarakentamisen mitoituksessa yleisesti käytettävää niin sanottua Etelä-Savon mallia, jossa tilojen luonnollisesta rantaviivasta muokataan muunneltu rantaviiva, jossa rantaviivan osat kerrotaan rannan muodot huomioivilla kertoimilla. Valituksenalaista osayleiskaavaa laadittaessa rantaviivaan on laskettu mukaan kaikki rannat suunnittelualueen merkittävistä vesistöistä. Myös pellot, suot ja tulva-alueet ovat mukana laskennassa. Kaavaselostuksessa on rantaviivan muuntamisen osalta todettu, että jokialueella vastarannan asutus on lähempänä, mikä on otettu kaavan mitoitusta määrittäväksi tekijäksi. Rantaviivan pituutta määritettäessä on näin ollen käytetty kerrointa 0,5, jos vesistön leveys on alle 100 metriä, ja kerrointa 0,75, jos leveys on 100-150 metriä. Yli 150 metriä leveässä vesistössä on käytetty kerrointa 1. Mikäli vesistön leveys on alle 50 metriä, kerroin on 0, eli rantaa ei ole otettu laskelmassa lainkaan huomioon.

Suunnittelualue on jaettu kahteen mitoitussyöhykkeeseen. Utajärven keskustaajaman ja Utasen voimalaitoksen välillä oleva alue on tiiviimmin rakennettu ja lähempänä taajamatyyppistä rakennetta oleva alue. Vyöhykkeellä 1 mitoituksena on käytetty 12:ta rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä kohden. Kysymyksessä olevalla alueella on lisäksi erikseen rajattu alue, jonka maankäyttö on tarkoitus ratkaista asemakaavalla ja jolle ei yleiskaavassa osoiteta uusia yksittäisiä rakennuspaikkoja. Utasen voimalaitokselta kaava-alueen etelärajalle ulottuvalla maaseutukylämaisellä alueella (vyöhyke 2) mitoituksena on käytetty 7,5:tä rakennuspaikkaamuunnettua rantaviivakilometriä kohden.

Mitointia ohjaa myös vapaan rantaviivan osuus, joka tulisi olla maakuntakaavan ohjeistuksen mukaan noin puolet rannasta. Vapaa ranta tulisi olla pääsääntöisesti noin 250 metrin osissa, koska sitä lyhyemmät rantaosuudet eivät todellisuudessa toimi hyvin jokaisenoikeudet soveltavana vapaana rantana.

Uusia rakennuspaikkoja osoitetaan tiloille mitoituksen mukaisesti ottaen kuitenkin huomioon myös erityisedellytykset, kuten yhdyskuntarakenne, melu, tulva, luonto- ja maisematekijät sekä rakennettu kulttuuriympäristö.

Emätilaselvityksen mukaan Hautaniemen tila 24:16 on muodostunut lakanneesta kantatilasta 24:12, mistä on muodostuneet myös tilat Rantamökki 24:15 ja Koskenniemi 24:17. Tilojen yhteen lasketun muunnetun rantaviivan pituus on 526,22 metriä, josta kaavan tehokkuudella 7,5 Rp/km saadaan 3,95 rakennuspaikkaa.

Tilalle Hautaniemi 24:16 on ranta-alueelle osoitettu kaavassa yksi (AP) rakennuspaikkaa, tilalle Koskenniemi 24:17 kaksi (AP) rakennuspaikkaa ja tilalle Rantamökki 24:15 yksi (RA) rakennuspaikkaa, eli yhteensä 4 rakennuspaikkaa. Tällöin kantatila ei ole oikeutettu uusiin rakennuspaikkoihin rantavyöhykkeellä.

Tilan Hautaniemi 24:16 pihapiirissä olevaa vanhaa käytöstä poistettua päärakennusta ei ole huomioitu rantarakennusoikeutta rasittavana tekijänä kantatilalaskennassa. Mikäli näin olisi tehty se olisi lisännyt rakennettujen rakennuspaikkojen määrää.

Perustelut:

Edellä esitetystä johtuen maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisia edellytyksiä anotulle poikkeamiselle osayleiskaavasta ei ole. Yksittäisen tilan rantarakennusoikeuden kasvattaminen vaikeuttaa kaavan toteutumista ja asettaa alueen maanomistajat eriarvoiseen asemaan.

Yksittäisen tilan kohdalla tapahtuva rantarakennusoikeuden lisääminen ei ole suunnitelmallista maankäyttöä, vaan rakennusoikeuskysymykset tulee ratkaista kokonaisvaltaisesti kaavoituksen kautta koskemaan tasapuolisesti kaikkia kaava-alueen maanomistajia.

Tilaa Hautaniemi 24:16 on käsitelty tehdyssä kaavaratkaisussa ja poikkeamishakemuksen käsittelyssä johdonmukaisesti ja tasapuolisesti.

Lupa- ja valvontalautakunta päättää hylätä poikkeamishakemuksen edellä mainituin perusteluin.

Lupa- ja valvontalautakunta:

Hyväksyttiin.

Utajärven kunnan rakennusvalvonnan virainomaistehtävien maksut:

Poikkeuksien myöntäminen rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista (MRL 171 §)

Poikkeamislupa, kielteinen päätös

121 euroa