

**Poikkeamislupahakemus tilalle Yppärin jakokunta 625-878-7-1
(Mikonnokka 97)**

82/10.03.00/2018

Khall 26.11.2018 § 302

Poikkeamislupaa haetaan yleiskaavassa osoitetun rakennusoikeuden ylittämiseksi.

Rakennuspaikka

Kylä	Yppäri
Kiinteistötunnus ja -nimi	625-878-7-1 YPPÄRIN JAKOKUNTA
Pinta-ala	3625 m ²
Osoite	Mikonnokka 97

Yleiskaava

Rakennuspaikalla on voimassa Merenrannikon rantayleiskaava, osa-alue 3, Yppärinkylä (kv hyv. 12.11.2008). Yleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva palsta sisältyy kolmen palstan muodostamaan kokonaisuuteen.

Aluetta koskee kaavamerkintä RA LOMA-ASUNTOALUE: *"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 2000 m²."*

Lisäksi kaavassa on seuraavat MRL 72 §:n mukaista ranta-aluetta koskevat määräykset:

- 1. Ranta-alueella rakentaminen ja rakennuspaikoiksi lohkominen on sallittu vain yleiskaavan mukaisilla RA-, RA-1-, RA-2-, RA-4- ja AP-alueilla. Näillä alueilla yleiskaavaa voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena MRL 72 § 1 momentin mukaisesti, muilta osin ranta-alueella jää voimaan MRL 72 § 1 momentin rakentamisrajoitus.*
- 2. Puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman koskemattomana rakennuspaikalla rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä.*
- 3. Maisemaa muuttavaa maarakennustyötä, avohakkuuta tai muuta tähän verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa rantavyöhykkeellä ilman maisematyölupaa (MRL 128 §, 43.2 §), muut metsänhoidolliset toimenpiteet ovat sallittuja.*

Hakijan selostus poikkeuksista

"Tontin rakennusala käytetty loppuun."

Hakijan esittämät perustelut poikkeamiselle

"Varasto/ huoltorakennuksen hyötykäyttö esim. tienhoitotöihin ja kaluston varastointiin. Rakennusoikeus on kohtuuttoman pieni tontin kokoon nähden."

Naapurien kuuleminen:

Hakija on kuullut naapurit, eivätkä naapurit vastusta hanketta.

Rakennusoikeus:

Palstan kokonaisrakennusoikeus on 150 k-m². Palstan rakennuskanta on uudistettu vuosien 2007-2018 välillä, jolloin vanhat rakennukset on purettu lukuun ottamatta tulotien puoleisella palstan osalla olevaa n. 10m² suuruista varastorakennusta. Vanhan varastorakennuksen tilalle halutaan rakentaa uusi 26 k-m² suuruinen talousrakennus, jonka käyttötarkoitus on varasto/huoltorakennus.

Palstalle on rakennettu vuosien 2007-2018 aikana seuraavat uudisrakennukset:

- sauna 16 k-m²; rakennuslupatunnus 07-25-R
- huvimaja 12 k-m², rakennuslupatunnus 12-78-R
- lato 20 k-m² rakennuslupatunnus 12-78-R
- lasimaja 20 k-m²; rakennuslupatunnus 12-78-R
- loma-asunto 99 k-m²; rakennuslupatunnus 16-32-R

Yhteensä 167 k-m²

Kun vanha varastorakennus lasketaan mukaan, on rakennusten kerrosala yhteensä 177 m².

Rakennusoikeuden ylitys

Rakennusoikeus ylittyy nykyisillä rakennuksilla 27 m² (uudet 167 k-m² + vanha 10 k-m² -150 =27 k-m²) eli 18 %. Jos vanha varastorakennus korvataan uudella 26 m²:n suuruisella talousrakennuksella, olisi kokonaiskerrosala 167+26= 193 m² eli rakennusoikeus ylittyisi 43 m²:llä eli 29%.

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."

Poikkeamisen myöntämistä puoltavat asiat:

- palsta on suuri, koko 3625m²
- samaan kaavaan sisältyvillä RA-4 alueilla on mahdollista rakentaa minimissään 2000 m² palstalle 150 m² suuruinen lomarakennus ja sekä yhteensä 75 k-m² sauna- ja talousrakennuksia, jolloin kokoisrakennusoikeus RA-4 palstoilla on 225 k-m²
- palstalla olevat uudisrakennukset on toteutettu olevaa luontoa säästäen: kalliopinnat ja oleva puusto on jätetty luonnontilaan ja yhdessä luontoon istuvan värityksen ja maastonmuotojen kanssa rakennukset maastoutuvat hyvin ympä-

ristöönensä

- palstan tulotien puoleiseen päähän, kauimmaksi rannasta sijoittuvana uudisrakennus ei maastonmuotojen ja maiseman kannalta ole merkittäväällä paikalla
- kaluston säilyttäminen rakennuksessa on ympäristön ja maiseman kannalta pihasäilytystä parempi ratkaisu
- naapurit on kuultu eivätkä naapurit vastusta poikkeamista
- palstan uudisrakennusten suhde nykyisiin naapurirakennuksiin antaa valheellisen kuvan yleiskaavan mahdollistamasta rakentamisesta: naapuripalstojen 150 m² suuruudesta kokonaisrakennusoikeudesta on käytetty tällä hetkellä vain osa
- > poikkeamishakemuksen mukaista tilannetta on vaikutuksiltaan verrattava tilanteeseen, jossa myös naapuripalstojen 150 m² rakennusoikeus on käytetty
- poikkeamisella ei haeta asuineliöiden lisäämistä
- rakennuksen koko on kaavassa talousrakennuksille asetetun 25 m² enimmäiskoon mukainen

Lausunto

Katson, että haetusta poikkeamisesta ei aiheudu MRL 171 §:ssä mainittuja, poikkeamisen myöntämisen estäviä haitallisia vaikutuksia. Rakennuspaikan pinta-alan, maastonmuotojen ja rakennuksen sijainnin vuoksi rakennusoikeuden ylityksestä ei aiheudu haitallisia vaikutuksia. Loppukatselmoituun nykytilanteeseen verrattuna kerrosala lisääntyy vain 16 k², kun vanha varasto puretaan uudisrakennuksen alta pois. Poikkeamiselle esitetyn erityisen syyn (palstan suuri koko) ja juuri tätä rakennuspaikkaa koskevien ja edellä todettujen seikkojen johdosta puollan poikkeamisluvan myöntämistä seuraavin ehdoin:

- rakennus on palstalla jo olevien rakennusten tavoin sovitettava maastoon ja maisemaan värityksellään ja materiaaleillaan,
- ympäröivää puustoa ja kalliopintoja on pyrittävä säilyttämään mahdollisimman paljon.

Litteet:

- Sijaintikartta
- Ilmakuva ja yleiskaava
- Asemapiirros
- Kaavamerkinnot ja -määräykset
- Kuvaliite
- Poikkeamishakemus
- Vuokrasopimus
- Palstan laajennuskartta
- Täydennetyt valitusohjeet
- Julkipano päivämäärällä 29.11.2018

Asian valmistelijana on toiminut kaavoitusarkkitehti Jyrki Määttä.

Ehdotus:

Kunnanhallitus

- 1) myöntää MRL:n 171 §:n nojalla haetun poikkeamisen,
- 2) antaa poikkeamispäätöksen tiedoksi tekniselle lautakunnalle ja rakennus-

valvontaviranomaiselle,

- 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.

Merkittiin, että kunnanhallituksen varapuheenjohtaja Ari Pirkola poistui esteellisenä kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.
