

**Poikkeamislupa asuinrakennuksen rakentamiseksi tilalle 625-404-64-1**

26/10.03.00/2020

Khall 16.03.2020 § 96

**Rakennuspaikka**

Kunta	Pyhäjoki
Kylä	Pirttikoski
Kiinteistötunnus	määräala tilasta 625-404-64-1 HÖLÖKKI
Pinta-ala	määräala n. 2,0 ha
Osoite	Oulaistentie, 86160 Pirttikoski

**Käytetty rakennusoikeus**

Määräalalla ei ole rakennuksia.

**Rakennuspaikan sijainti ja ympäristö**

Määräala rajautuu pohjoisessa Kuusiniementien, lännessä Oulaistentien, idässä Pyhäjokeen ja etelässä hakijan vanhempien pihapiiriin. Määräala on rakentamatonta peltoaluetta ja suuruudeltaan noin kaksi hehtaaria. Varsinainen rakennuspaikka sijoittuu määräalan Oulaistentien puoleiselle osalle, n. 150 metrin päähän Pyhäjoen rannasta.

**Kaavoitustilanne**

Alueella ei ole voimassaolevaa kaavaa. Vireillä olevassa Pirttikosken rantaosayleiskaavassa paikka on osoitettu uudeksi asuinrakennuksen rakennuspaikaksi. Rantaosayleiskaava on ollut ehdotuksena nähtävillä 3.5.-2.8.2019, mutta kaavan eteneminen on pysähdyksissä tulva-asioihin liittyvien lisäselvittelyjen vuoksi.

**Rakennus- tai toimenpidekielto**

Alueelle ei ole määrätty yleiskaavan laatimista varten MRL 38 §:n mukaista rakennuskieltoa tai 128 §:n mukaista toimenpiderajoitusta.

**ELY:n lausunto kaavaehdotuksesta**

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen kaavaehdotuksesta 22.8.2019 antaman lausunnon mukaan kaavaehdotuksen uusista rakennuspaikoista 60 olisi tulvatilanteessa joko padottavia tai mottiin jääviä. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavaehdotusta on työstettävä mm. em. asioiden osalta ja asetettava se uudelleen ehdotuksena nähtäväksi.

**Kriittiseksi arvioitujen rakennuspaikkojen lisäselvitykset**

Kunta on 11/2019 teettänyt lisäselvitykset ELY:n kriittisiksi arvioimista rakennuspaikoista. Selvityksen perusteella mm. hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on rakentamiseen soveltuva.

**Poikkeaminen**

Poikkeamislupaa haetaan 148 m<sup>2</sup> suuruisen asuinrakennuksen ja 57 m<sup>2</sup> suuruisen talousrakennuksen rakentamiseksi Pyhäjoen ranta-alueelle. Rakentamisen määrä on yhteensä 205 kerrosneliömetriä.

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.*”

#### **Hakijan selostus poikkeuksista:**

"Haen poikkeamista vireillä olevan Pirttikosken rantaosayleiskaavan viivästymisen vuoksi."

#### **Hakijan esittämät perustelut poikkeamiselle:**

"Rakentaminen on vireillä olevan kaavan mukaista, joten se ei vaikuta kaavan toteutumiseen. Maapohja on samalla korkeudella kuin viereinen tontti, jolla on rakennuksia. Tulvavesi ei ole noussut näihin rakennuksiin asti."

#### **Hakijan esittämiä lisätietoja**

"Tieyhteydet ja vesihuolto ilmenevät asemapiirroksista. Jätehuolto tapahtuu omalla kiinteistökohtaisella jäteastialla. Tyhjennyksestä sovitaan jätteenkuljetusyrityksen kanssa. Jätevesijärjestelmä naapurikiinteistön kanssa yhteinen. Rakennettu n. 2010. Tällä hetkellä kiinteistössä asuu 2 henkilöä."

#### **Palvelut ja tekniset verkostot**

Rakennus kytketään sähkö- ja vesijohtoverkkoon. Jätevesijärjestelmäksi on suunniteltu kiinteistön liittämistä viereisen kiinteistön kanssa samaan kiinteistökohtaiseen järjestelmään.

#### **Kuuleminen**

Hakija on suorittanut MRL 173 §:n mukaisen naapurien kuulemisen. Naapurit eivät vastusta hanketta.

#### **ELY-keskuksen lausunto poikkeamishakemuksesta (MRL 173 § 3.mom.)**

Koska poikkeamislupa kohdistuu alueelle, joka sisältyy vireillä olevaan kaavahankkeeseen, on hakemuksesta pyydetty ELY-keskuksen lausunto mm. siksi, että yleiskaavan loppuunsaattaminen on viivästynyt nimenomaan ELY-keskuksen toimialaan liittyvien tulva-asioiden vuoksi.

Antamassaan lausunnossa ELY-keskus korostaa sitä, että poikkeamisen hyväksyttävyyttä pohdittaessa arvioitaisiin MRL 171 § :ssä mainittujen poikkeamisen edellytysten lisäksi myös poikkeamisen vaikutusta vastaaviin hakemuksiin laajemminkin alueella ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumiseen.

#### **Poikkeamisluvan käsittely vireilläolevan yleiskaavan alueella**

Hakija on kärsivällisesti odottanut kaavan valmistumista, mutta koska yleiskaava ei valmistunutkaan suunnitellussa aikataulussa loppuvuoteen 2019 mennessä, on hakija halunnut turvata rakentamishankkeensa aikataulun poikkeamislupaa hakemalla. Koska hallintolain 23 §:n mukaan vireilletullut hallintoasia on käsiteltävä ilman aiheetonta viivytystä ja koska aluetta ei ole asetettu rakentamis- tai toimenpidekieltoon, on poikkeamishakemuksen käsittely keskeneräisestä kaavahankkeesta huolimatta perusteltua.

### **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**

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että rakennuspaikka on kaavaehdotuksen mukainen ja rakentamiseen soveltuva myös korkeusasemansa puolesta, joten hakijan mielestä rakentamisesta ei ole haittaa kaavoitukselle. Hakijaa ohjeistettiin odottamaan kaavan valmistumista ja näin hakija pitkään tekikin. Koska kaavan hyväksyminen on viivästynyt merkittävästi, hakija ei ole halunnut enää jäädä odottamaan.

Hakijan esittämä erityinen syy on rakennuspaikan soveltuminen rakentamiseen. Tuon soveltuvuuden tueksi hakija esittää kaksikin perustetta: rakennuspaikka on yleiskaavaehdotuksen mukainen ja sen korkeusasema on todistettavasti turvallinen: samalla korkeustasolla olevan naapurin rakennuksia tulva ei ole kastellut. Kunnan teettämä selvitys tukee näkemystä paikan soveltuvuudesta rakentamiseen.

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

Puollan hakemusta seuraavalla ehdolla: esitetystä jätevesijärjestelmäratkaisusta on rakennuslupavaiheessa pyydettävä ympäristösihteerin lausunto ja huomiotava lausunnossa ilmenevät seikat.

### **Perustelut**

- 1) Poikkeaminen ei vaikeuta kaavoitusta eikä hajota yhdyskuntarakennetta tai
- 2) vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, koska:
  - rakennuspaikka on yleiskaavaehdotuksen mukainen
  - rakentaminen tukeutuu olevaan kylärakenteeseen sitä täydentäen,
  - asuminen ei ole ristiriidassa lähialueen muun maankäytön kanssa,
  - poikkeamisesta ei aiheudu kunnalle merkittäviä kustannuksia tai seurannaisvaikutuksia,
  - poikkeaminen kohdistuu alueelle, jolla ei ole erityisiä luonto- tai maisema-arvoja,
  - rakentaminen tukeutuu olevaan tieverkostoon;
- 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  
-rakennuspaikka on rakentamaton peltoalue, eikä edellytä vanhan rakennuskannan purkamista,  
-rakentamisen mittakaava sopeutuu ympäröivään rakennuskantaan.

5) ELY-keskuksen lausunnossa esitettiin toive arvioida poikkeamisen vaikutuksia vastaaviin hakemuksiin laajemmallakin alueella tai maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumiseen. Viimeistelyvaiheessa olevan yleiskaavan perus- ja lisäselvitysten pohjalta tämän yksittäisen poikkeamisen hyväksyttävyyden em. seikkojen kannalta on arvioitavissa. Tässä tapauksessa em. asioiden arviointi on tarkoituksenmukaista ulottaa koskemaan vain Pirttikosken vireillä olevan osa-yleiskaavan aluetta. Vain tällä rajatulla alueella mahdolliset uudet poikkeamishakemukset voidaan arvioida yhtäläisillä perusteilla tämän poikkeamisen kanssa: poikkeamisen kohdistuessa yleiskaavaehdotuksen mukaiseen rakennuspaikkaan on maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioitu jo emätiselvityksen yhteydessä; rakennuspaikan hyväksyttävyyden tulvariskin kannalta on puolestaan arvioitu kunnan teettämässä lisäselvityksessä, jossa kaavaehdotuksessa esitettyjen rakennuspaikkojen olosuhteet on tutkittu rakennuspaikkakohtaisesti.

Liitteet:

- Kaavakartta, Pirttikosken rantaosayleiskaavaehdotus
- Kaavamääräykset, Pirttikosken rantaosayleiskaavaehdotus
- ELY:n lausunto kaavaehdotuksesta 22.8.2019
- Pirttikosken rakennuspaikkojen tulvatarkastelu, Ramboll 11/2019
- Poikkeamishakemus 13.1.2020
- Asemapiirros
- Kiinteistörekisterin karttaote
- Lainhuutotodistus
- Lahjakirja
- Naapurien kuuleminen
- Lausuntopyyntö poikkeamishakemuksesta ELY:lle liitteineen
- ELY:n lausunto poikkeamishakemuksesta

Sovelletut lainkohdat: MRL: 43§, 72§, 171§, 173§, 174§; MRA: 85§, 86§, 88§

Asian valmistelijana on toiminut kaavoitusarkkitehti Jyrki Määttä.

Ehdotus:

Kunnanhallitus

- 1) myöntää MRL:n 171 §:n nojalla haetun poikkeamisen,
- 2) antaa poikkeamispäätöksen tiedoksi rakennusvalvontaviranomaisena toimivalle tekniselle lautakunnalle,
- 3) päättää, että poikkeamispäätös toimitetaan hakijalle,
- 4) päättää, että poikkeamispäätös toimitetaan MRL:n 174§ 4. mom ja MRA

88 § mukaisesti tiedoksi Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle,

- 5) päättää MRL 174 §:n 2. mom. nojalla, että tämä poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antopäivästä lukien kaksi vuotta, minkä aikana poikkeamispäätöksen mukaista rakennuslupaa on haettava.

Päätös:

Kunnanhallitus hyväksyi ehdotuksen.

---