

## Poikkeamislupa loma-asunnon rakentamiseksi olevalle lomarakennuspaikalle Ulko-Maunuksen kiinteistölle Parhalahden jakokunta 625-403-876-2

54/10.03.00/2020

Khall 20.04.2020 § 140

Kylä	Parhalahdi
Kiinteistötunnus	625-403-876-2
Pinta-ala	n. 2000m <sup>2</sup>
Osoite	Ulkomaunus 31, 86100 Pyhäjoki

### Rakennuspaikan sijainti ja ympäristö

Ulko-Maunuksessa on kahdentoista lomarakennuspaikan muodostama nauhamainen loma-asuntoalue, jonka pituus on n. 400 metriä. Rakennuspaikka, johon poikkeaminen kohdistuu, on Ulko-Maunuksen loma-asuntoalueen reunimmainen ja sijoittuu alueen kaakkoisreunaan.

### Käytetty rakennusoikeus

Parhalahden jakokunnan vuokrapalstalle rakennetut pienehköt lomarakennus ja sauna puretaan uudisrakentamisen yhteydessä.

### Suunniteltu rakentaminen

Lomarakennus	80	k-m <sup>2</sup>
Sauna	30,5	k-m <sup>2</sup>
Yht.	110,5	k-m <sup>2</sup>

### Kaavoitustilanne

Ulko-Maunuksen alueen halkaisee kaakon ja luoteen suunnassa Parhalahden ja Pohjankylän osakaskuntien raja, joka on samalla myös kahden osayleiskaavan raja: eteläisempi Pohjankylän puoli kuuluu Merenrannikon rantayleiskaavaan (kv hyv. 12.8.2008) ja pohjoisempi Parhalahden jakokunnan puoli Hanhikiven ydinvoimalaitoksen osayleiskaavaan (kv hyväksynyt 28.9.2010).

Ulko-Maunuksen loma-asuntoalueen rakennuspaikoista kymmenen sijoittuu Merenrannikon rantayleiskaavan ja kaksi Hanhikiven ydinvoimalaitoksen osayleiskaavan puolelle. Poikkeamisen kohteena olevalla rakennuspaikalla on voimassa Hanhikiven ydinvoimalaitoksen osayleiskaava.

### Kaavamääräykset, Hanhikiven ydinvoimalaitoksen osayleiskaava

Hanhikiven ydinvoimalaitoksen osayleiskaavassa rakennuspaikka sijoittuu M-1-alueen ra-1 -merkinnällä varustetulle ohjeelliselle ranta-alueelle.

M-1: MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE. *Alue, joka sisältää maa- ja metsätalousvaltaisia alueita ja loma-asuntoalueita. Alueella sallitaan ainoastaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen rakennusjärjestyksen mukaisesti, lukuun ottamatta erikseen määrättyä ohjeellista ranta-alueita ra-1, jonka alueella rakentaminen ratkaistaan rakentamista ohjaavalla osayleiskaavalla, ranta-asemakaavalla tai*

*poikkeamismenettelyllä. Aluetta voidaan käyttää myös ulkoiluun ja virkistykseen pääasiallista käyttötarkoitusta vaikeuttamatta.*

ra-1: OHJEELLINEN RANTA-ALUE. *Ohjeellinen alueen osa, jolla rakentaminen ratkaistaan rakentamista ohjaavalla osayleiskaavalla, ranta-asemakaavalla tai poikkeamismenettelyllä.*

### **Kaavamääräykset, Merenrannikon rantayleiskaava**

Merenrannikon rantayleiskaavassa Ulko-Maunuksen lomarakennuspaikkoja koskevat joko RA- tai RA-2-kaavamääräykset.

RA: LOMA-ASUNTOALUE. *Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 100 m<sup>2</sup>. Sauna- ja talousrakennusten kokonaiskerrosala saa olla enintään 50 m<sup>2</sup>, 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 2000m<sup>2</sup>.*

RA-2: OLEMASSA OLEVAN LOMA-ASUNNON ALUE, JOLLE MERIVESI SAATTAA NOUSTA. *Rakennetun loma-asunnon rakennuspaikka, jolle merivesi saattaa nousta. Uudisrakentaminen, laajentaminen ja uudisrakentamiseen verrattava korjaaminen tulee suorittaa niin, että vesivahingoille alttiit rakennusosat sijoittuvat korkeustason N60 +2.0 m yläpuolelle. Mikäli mahdollista, uudisrakentaminen tulee sijoittaa saman rakennuspaikan osalle, jonka korkeus on yli N60 +1,50 m. Loma-asunnon laajennuksen kerrosalan määrä saa olla enintään kolmasosan olevaan kerrosalaan verrattuna.*

### **Poikkeaminen**

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.”

Koska rakennuspaikalla voimassa oleva Hanhikiven ydinvoimalaitoksen osayleiskaava ei mahdollista rakentamista suoraan yleiskaavan nojalla, edellyttää rakentaminen poikkeamisluvan hakemista.

### **Selostus poikkeuksista**

*”Rakennettavana oleva tontti kuuluu Hanhikiven ydinvoimalan kaava-alueeseen. Tontin omistaa Parhalahden jakokunta, josta se on minulle vuokrattu. Liitteenä vuokrasopimus. Tänä vuonna rakennetaan saunarakennus ja loma-asunto myöhemmin. Rakentaminen on linjassa kokonsa ja sijoittelun osalta alueen muun rakentamisen kanssa.”*

### **Hakemuksen perustelut ja arvio hankkeen vaikutuksista**

*”Maunuksen alue on lomarakennusalue, josta suurin osa on myös kaavoitettu kyseiseen käyttöön. Parhalahden puolella olevat kaksi tonttia ovat jääneet rantakaavan ulkopuolelle, kuten minun tonttini. Tästä syystä rakentaminen tälle tontille tarvitsee poikkeusluvan.”*

### **Hakijoiden esittämiä lisätietoja**

*”Tieyhdydet alueelle ovat hyvät. Tie tulee tontille asti. Vesijohtoa alueella ei vielä ole. Jätehuolto järjestetään vaatimusten mukaan.”*

### **Kuuleminen**

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

### **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**

Ulko-Maunus on maantieteellisesti selvästi rajautuva yhtenäinen loma-asunto-aluekokonaisuus. Sen kaavallinen tilanne on erikoinen, kun kaksi rakennuspaikkaa jää ulkopuolelle Merenrannikon rantayleiskaavasta, jonka pohjalta voidaan rakennusluvut myöntää suoraan yleiskaavan perusteella. Alun perin alueen kaikki rakennuspaikat oli tarkoitus sisällyttää Merenrannikon rantayleiskaavaan, mutta kun uuden ydinvoimalan rakennuspaikaksi varmistui Pyhäjoki, Parhalahden jakokunnan omistama alue sisällytettiin Merenrannikon rantayleiskaavan sijasta Hanhikiven ydinvoimalaitoksen osayleiskaavaan.

Hanhikiven ydinvoimalaitoksen osayleiskaavassa Ulko-Maunuksen kaksi Merenrannikon rantayleiskaavan ulkopuolelle jäänyttä lomarakennuspaikkaa sisältyvät ra-1 alueeseen, jolla rakentaminen voidaan ratkaista rakentamista ohjaavalla osayleiskaavalla, ranta-asemakaavalla tai poikkeamismenettelyllä. Poikkeamismenettely on tässä tapauksessa tarkoituksenmukaisin menettelytapa, koska kyseessä on vanha rakennuspaikka.

Ulko-Maunuksen lomarakennusalue muodostaa selkeän alueellisen kokonaisuuden, joten kahta Merenrannikon rantaosayleiskaavan ulkopuolelle jäänyttä rakennuspaikkaa on syytä käsitellä Merenrannikon rantayleiskaavan hengessä ja peilata poikkeamishakemuksen mukaista rakentamista tasapuolisuuden vuoksi naapurikaavan määräyksiin. Koska hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka ei ole tulvauhan alaisella paikalla, käy Ulko-Maunuksen Merenrannikon rantayleiskaavan puoleisten rakennuspaikkojen kaavamääräyksistä sovellettavaksi merkintä RA. Haettu rakentaminen noudattelee hyvin määräyksen henkeä ja on sopusoinnussa ympäristönsä kanssa.

Hakija on erityisenä syynä myös esittänyt rakennuspaikkansa sisältymistä yhtenäiseen aluekokonaisuuteen ja rakentamisen sopeutumisen alueen yleiseen il-

meeseen ja naapurikaavan henkeen.

Katson, että poikkeamisesta ei aiheudu MRL 171§ esitettyjä kielteisiä vaikutuksia ja hakija on esittänyt erityisen maankäyttöön pohjautuvan syyn poikkeamiselle. Puollan hakemusta seuraavin perusteluin:

### **Perustelut**

- rakentaminen kohdistuu Ulko-Maunuksen lomarakennusalueella olevalle vanhalle rakennuspaikalle
- haettu rakentaminen on linjassa Ulko-Maunuksen loma-asuntoalueen rakentamista ohjaavan Merenrannikon rantayleiskaavan määräysten kanssa mm. rakentamisen määrän, rakennuspaikan koon ja rakennuspaikan korkeusaseman suhteen
- lähialueen luontoarvot on huomioitu alueen yleiskaavoissa,
- rakentaminen tukeutuu oleviin teihin eikä edellytä uusien teiden raivaamista;
- alueella ei ole sellaista rakennettua ympäristöä, jolla olisi suojeluarvoja
- rakentamisen mittakaava sopeutuu ympäröivään rakennuskantaan ja lähirakennuspaikkojen rakennusoikeuteen

Liitteet:

- Poikkeamishakemus 2.4.2020
- Asemapiirros
- Vuokrasopimus
- Naapurien kuuleminen
- Ote Hanhikiven ydinvoimalaitoksen osayleiskaavasta
- Ote Merenrannikon rantayleiskaavasta
- Selvitys Ulko-Maunuksen kaavatilanteesta
- Lainhuutotodistus

Sovelletut lainkohdat: MRL: 43§, 72§, 171§, 173§, 174§

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 rakennusvalvontaviranomaiselle,
- 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.

---