

**Poikkeamislupahakemus loma-asuntokiinteistön muuttamiseksi
asuinkäyttöön tilalle 625-405-3-118**

95/10.03.00/2020

Khall 17.08.2020 § 212

Rakennuspaikka

Kunta	Pyhäjoki
Kylä	Pohjankylä
Kiinteistötunnus	625-405-3-118 Maivanranta
Pinta-ala	2290 m ²
Osoite	Karintie 167, 86100 Pyhäjoki

Poikkeaminen

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

Rakennuspaikan sijainti ja ympäristö

Kiinteistö sijaitsee Maivassa, joka sijoittuu Pyhäjoen Pohjois- ja Etelähaarojen rajaaman alueen koilliskulmaan n. 1,5 kilometriä kuntakeskuksesta luoteeseen Matinsaarta vastapäätä. Maiva on n. 330 metrin levyinen kannas Pyhäjoen Pohjoishaaran ja Tunkemaojan välissä ja alueella on 10 omarantaista kiinteistöä, joista 9 on lomarakennus- ja yksi asuinkäytössä. Lisäksi Tunkemaojan toisella puolella on toinenkin asuinkiinteistö. Maivan pohjoispuolella sijaitsevaa Matinsaarta ollaan kaavoittamassa asuinalueeksi.

Maivan itäpuolella hakemuksen kohteena olevasta kiinteistöstä reilun 400 metrin päässä on valtakunnallisesti arvokas Kaukon kalarannan RKY-kohde (rakennettu kulttuuriympäristö).

Rakennukset ja käytetty rakennusoikeus

Kiinteistön rakennuskanta koostuu 2011 valmistuneista vapaa-ajanrakennuksesta, saunasta ja talousrakennuksesta, joiden yhteenlaskettu kerrosala on 107 m². Vapaa-ajanrakennus on rakennusluvan myöntämisaikaan 17.3.2009 täyttänyt sen aikaiset asuinrakennuksia koskevat lämmöneristävyysvaatimukset.

vapaa-ajan rakennus	76 k-m ²
sauna	24 k-m ²
<u>talousrakennus</u>	<u>7 k-m²</u>
Yhteensä	107 k-m ²

Palvelut ja tekniset verkostot

Kiinteistö on kytketty sähkö- ja vesijohtoverkostoon. Jätevesijärjestelmä on kiinteistökohtainen järjestelmä.

Kaavatilanne

Maivassa on voimassa Merenrannikon rantayleiskaava, Osa-alue 1, Pohjankylä (kunnanvaltuusto hyväksynyt 12.11.2008). Maivassa olevat kiinteistöt on yleiskaavassa osoitettu olemassaolevina rakennuspaikkoina, joista 9 on lomarakennuspaikkoja (RA) ja yksi asuinrakennuspaikka (AP). Lisäksi yleiskaavassa on Tunkemaojan toiselle puolelle osoitettu toinenkin olemassaoleva asuinrakennuspaikka. Uusia rakennuspaikkoja Maivaan ei ole yleiskaavassa osoitettu.

Poikkeamislupahakemuksen kohteena olevaa rakennuspaikkaa koskee kaavamerkintä RA: "Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 100m². 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."

Lähietäisyydellä sijaitsevia asuinrakennuksia koskevat seuraavat määräykset: AP (Pientalovaltainen asuinkiinteistö): "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."

Hakijan selostus poikkeuksista

"Sijaitsee RA alueella. Poikkeamislupaa haetaan vapaa-ajan asunnon muuttamisesta vakituiseksi asunnoksi."

Hakijan esittämät perustelut poikkeamiselle

"Kiinteistö sijaitsee vakituisen asumisen läheisyydessä ja tukeutuu olemassa oleviin peruspalveluihin eikä aiheuta yhdyskuntarakenteen hajautumista. Kiinteistössä on tämän päivän vaatimusten mukainen jätevesijärjestelmä. Myyjän toimesta tulossa energiaselvitys."

Hakijan esittämiä lisätietoja

"Kiinteistölle johtaa hyvät ja hoidetut tiet. Kiinteistölle on sähkö- ja vesiliittymät. Jätehuoltosopimus tehdään kiinteistölle."

Kuuleminen ja lausunnot

MRL:n mukainen naapurien kuuleminen on suoritettu. 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."

Kaavamääräysten vertailu

	RA	AP
Rakennuspaikan minimikoko	2000	3000
Rakennuksen etäisyys rannasta	30	50
Rakennusoikeus	100+50	250

Kaavoittajan lausunto

Viime vuosina vapaa-ajan ja pysyvän asumisen välinen ero on hämärtynyt. Ilmiöön on vaikuttanut mm. tietotekniikan kehitys ja etätyömahdollisuuksien lisääntyminen. Kausiluonteisesta ja vaatimattomasta kesämökkirakentamisesta on siirrytty entistä enemmän hyvin varusteltuihin kakkosasuntoihin.

Loma-asunnon muuttaminen pysyväksi asunnoksi edellyttää asian arvioimista kahdella tasolla: ensimmäinen arviointivaihe koskee maankäyttöä puolta ja toinen vaihe itse rakennusta. Ensin poikkeamislupakäsittelyssä arvioidaan rakennuspaikan käyttötarkoituksen muuttamisen hyväksyttävyyden maankäytön ja ympäristön kannalta ja mikäli poikkeaminen myönnetään, rakennuslupakäsittelyssä rakennustarkastaja arvioi, missä määrin rakennus täyttää asuinrakennuksen vaatimukset ja millä edellytyksillä sen käyttötarkoitus voidaan muuttaa asuinrakennukseksi.

Tässä lausunnossa arvioidaan asiaa vain maankäytön kannalta.

Poikkeamisen kohteena oleva kiinteistö sisältyy valmiiseen, pääasiassa lomarakennuksista koostuvaan kokonaisuuteen. Alueen kiinteistöille on Karintien kautta valmiit kulkuyhteydet.

Rakennuspaikan soveltuvuutta ympärivuotiseen asumiseen puoltavat kiinteistön välittömässä läheisyydessä olevat kaksi asuin- ja vapaa-ajan kiinteistöä sekä vastapäisen Matinsaaren kaavoittaminen asuin- ja vapaa-ajan kiinteistöön. Matinsaareen asemakaavaehdotuksessa on Maivaa vastapäätä osoitettu RA-kortteli, jossa myös ympärivuotinen asuminen on kaavamääräyksen mukaan mahdollista.

Merenrannikon rantayleiskaavassa vapaa-ajan rakennuspaikan minimikooksi on edellytetty 2000 m² ja asuinrakennuspaikan minimikooksi 3000 m². Vaikka kiinteistön pinta-ala 2290 m² on vakituiseen asumisen kannalta hieman alamittainen, on koko kuitenkin riittävän suuri, koska kiinteistöllä on jo kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä eikä hakemukseen sisälly lisärakentamista.

Vaikka poikkeamista haetaan vain kaavassa osoitetun lomarakentamispaikan käyttötarkoituksen muuttamiseksi asuinrakentamispaikaksi, on huomioitava, että rakennusoikeus ei muutu asuinrakennuspaikan mukaiseksi. Kiinteistön rakennusoikeus on siis edelleen edelleen 100 + 50 k-m². Koska rakennusoikeudesta on käytetty 107 k-m², on kiinteistöllä rakennusoikeutta

jäljellä vielä 43 m2.

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

Perustelut

- 1) Poikkeaminen ei vaikeuta kaavoitusta eikä hajota yhdyskuntarakennetta tai
- 2) vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, koska
 - rakennuspaikka on jo rakennettu eikä muutoksesta aiheudu näkyviä vaikutuksia,
 - alueella on myös vakituista asumista,
 - vastarannalla olevaa Matinsaarta ollaan kaavoittamassa asuinkäyttöön,
 - poikkeamiseen ei sisälly lisärakentamista,
 - tukeudutaan jo oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin,
 - asuminen ei ole ristiriidassa lähialueen muun maankäytön kanssa,
 - 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 tai 4) johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, koska
 - kiinteistöllä ei tapahdu fyysisiä muutoksia ja Kaukon kalarantaan on etäisyyttä n. 450 metriä
 - poikkeamiseen ei sisälly lisärakentamista.

Litteet

- Poikkeamishakemus 30.7.2020
- Naapurien kuuleminen
- Yleiskaavamääräykset
- Sijaintikartta ja ilmakuvat
- Kiinteistörekisterin karttaote
- Lainhuutotodistus
- Kauppakirja
- Julkisivupiirustus
- Rakenteiden U-arvot

Sovelletut lainkohdat: MRL: 43§, 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.
