

Poikkeaminen MRL 42 §, 43 § ja 72 §: Ukonjärvi 33:96 LAITAPALA

Kunnanhallitus 04.03.2024 § 56
46/10.03.00.07/2024

Valmistelija Tekninen johtaja vt.

Koppelon rekisterikylän tilalle 33:96 LAITAPALA haetaan lupaa saada poiketa yleiskaavasta (kerrosala, asemakaavoitettava osa-alue) maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisesta rantarakennuskiellosta. Hakemuksen mukaiseen rakennushankkeeseen kuuluu kaksi uutta asuinrakennuspaikkaa, joiden kummankin päärakennuksen rakennusoikeus on suunnitelmien mukaisesti enintään 250 m². Suunnitelmassa on esitetty lisäksi 70 m² talousrakennus, 30 m² saunarakennus ja olemassa oleva 36 m² talousrakennukseksi jäävä mökki. Rakennuspaikalle esitetty rakennusoikeus olisi siten yhteensä 636 k-m². Asemapiirros liitteenä ja kartta ohessa.

Rakennuskielto tai rajoitus

Maankäyttö- ja rakennuslaki 42 §:

"Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista."

Maankäyttö- ja rakennuslaki 43 §:

*"Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. **Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, milloin alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (ehdollinen rakentamisrajoitus). Haittaa arvosteltaessa ei oteta huomioon omistussuhteissa yleiskaavan hyväksymisen jälkeen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty yleiskaavan toteuttamista varten."***

Maankäyttö- ja rakennuslaki 72 §:

"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."

Asian esittely

Esitetty rakennushanke sijoittuu Ukonjärven rantaan, Ukonjärven osayleiskaava-alueelle (kvalt 13.12.2012 § 65). Yleiskaavassa kiinteistö on koostuu merkinnällä AP osoitetusta pientalovaltaisesta asuntoalueesta sekä suunnitelmassa esitetyn rakentamisalueen ulkopuolelle jäävästä VL - lähivirkistysalueesta. Rakennuspaikalla on tällä hetkellä noin 60-luvulla rakennettu 36 m² vapaa-ajan rakennus, joka on tarkoitus säilyttää talousrakennuksena, sekä hankkeessa purettavaksi suunniteltu 80-luvulla rakennettu autotalli. Rakennuspaikka on osoitettu yleiskaavassa asemakaavoitettavaksi.

Kaavamääräys: Osa-alue, jolle tulee laatia asemakaava. Tätä yleiskaavaa ei saa käyttää rakennusluvan perusteena asemakaavoitettavaksi määrättyllä osa-alueella.

Suunnittelumääräys:

Asemakaavan laatimisessa on otettava huomioon alueen luonnonympäristö ja maisema-arvot. Korttelialueet, tiestö ja rakennukset on asemakaavassa osoitettava niin, että mahdollisimman vähän muutetaan alueen luonnonoloja, rikotaan maanpintaa

ja kaadetaan puustoa. Maisemassa erityisen näkyvillä alueilla asemakaavalla tulee määrätä rakennuksen suurin sallittu korkeus ja pohjapinta-ala sekä annettava määräykset rakennuksen ja sen osien väleistä. Asemakaavamääräyksellä tulee kieltää tonttien aitaaminen ja asemakaava-asiakirjoista tulee käydä ilmi, että alue on poronhoitoaluetta. Porot saavat laiduntaa myös asemakaava-alueella ja poroja saa paimentaa asemakaava-alueen läpi. VL Lähivirkistysalue. Asemakaavoituksessa on erityistä huomiota kiinnitettävä pintavesien ohjaamiseen niin, että korttelialueilla likaantunut pintavesi ei pääse vesistöön eikä polttoaineiden jakelualueelta myöskään maaperään.

Osayleiskaava aluetta koskevat yleiset määräykset mm.:

Enintään 20 k-m² suuruinen rantasauna on sijoitettava vähintään 20 m, muut rakennukset vähintään 40 m etäisyydelle rantaviivasta.

Yleiskaavamääräyksiin on kirjattu seuraavaa lomarakennuspaikan koosta ja rakennusoikeudesta:

" 1. Pientalovaltaisia asuntoalueita (AP) koskevat määräykset:

1.1 Alueelle saa rakentaa asuinrakennuksia.

1.2 Uuden rakennuspaikan pinta-ala tulee olla vähintään 5000 m².

1.3 Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennusluvassa esitetyn, yleiskaavan mukaisen rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 k-m².

Rakennushankkeen kokonaisrakennusoikeudeksi esitetään 636 m², joten hankkeelle haetaan niin ikä poikkeamista yleiskaavan yhden asuinrakennuspaikan sallitusta rakennusoikeudesta.

Hanke edellyttää näin ollen:

- MRL 72 §:n mukaista ranta-alueen poikkeamispäätöstä
- rakennushankkeen kokonaisrakennusoikeudeksi esitetään 636 m² kahdelle rakennuspaikalle yhteensä, joten hankkeelle haetaan niin ikään (vähäistä) poikkeamista yleiskaavan asuinrakennuspaikan sallitusta rakennusoikeudesta
- poikkeamista asemakaavoitusveloitteesta.

Rakennuspaikka sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueelle Ukonjärven ja Myössäjärven maisemat (YM/2021/70), josta kirjattu seuraavasti:

"Maisema-alueen monikerrokset kulttuuriset ja historialliset merkitykset kertovat inarinsaamelaisesta kulttuurista ja sen eri vaiheista. Ukonjärvi muodostaa Ukon ja Akun kanssa saamelaisten vanhasta uskonnosta kertovan arvokkaan kokonaisuuden. Ukko-saarella on sijainnut uhripaikka. Myössäjärven alueella on Suomen suurin tafoni sekä Fennoskandian vanhimmat männyt. Ukonjärven ja Myössäjärven välinen tieosuus on maisemallisesti vaikuttava, ja tien varrelta sekä vaarojen lakialueilta aukeavat näkymät Inarijärvelle ja sen ympäristöön ovat huomattavan edustavia."

Hakemusvaiheen käsittely

Hakemuksen mukainen kiinteistö 148-405-33-96 LAITAPALA on muodostunut emätilasta Rn:o 33:11. Emätilasta on sittemmin muodostunut 4 lohkotilaa, joista 2 on omarantaisia. Emätilalla on 275 metriä rantaviivaa ja sillä on kaksi olemassa olevaa lomarakennuspaikkaa yleiskaavan AP-alueella. Hankkeen myötä hakemuksen mukaisen tilan lomarakennuspaikka osoitetaan asuinrakennuspaikaksi, ja tilalle esitetään yhtä uutta asuinrakennuspaikkaa. Emätilamitoitukseksi rannalla tulisi siten 10,9 rak/rantaviivakm.

Hakemuksen johdosta on kuultu naapureina tilat 31:53, 31:12, 33:117, 33:46 ja 33:118. Tilalla 33:118 on vapaa-ajan rakennukset ja tilalla 31:53 pitkäaikainen lomakylä. Naapurit eivät ole jättäneet asiassa muistutuksia. Lisäksi on pyydetty lausuntoa Saamelaismuseum Siidalta ja Hammastunturin paliskunnalta. Hammastunturin paliskunta ei ole jättänyt lausuntoa. Saamelaismuseumin lausunnon mukaan rakennuspaikalla ei ole

valtakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY 2009) tai Lapin kulttuuriympäristöt tutuksi -inventoinnin (LKYT 2004-2008) kohteita. Alueelle ei sijoitu arkeologista kulttuuriperintöä. Siida kuitenkin edellyttää huomioimaan hankkeen sijoittumisen valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle; ”Ukonjärven ja Myössäjärven maisemat” (YM/2021/70) ja edellyttää osaltaan, että rannan ja rakennusten välinen suojapuusto ja valaistus alueella määritellään tarkasti, lausunto ohessa.

Poikkemistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset MRL 171 §

”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.”*

MRL 174 §: ”Kunnan on perusteltava poikkeamispäätös siten kuin hallintolaissa säädetään. Kunta voi poikkeamispäätöksessä määrätä ehtoja poikkeamiselle.”

Päätöksen perustelut

Hakemuksen tarkoittaman rakentamisen tueksi voidaan katsoa erityisiä syitä;

- Yleiskaavassa edellytetty uuden asuinrakennuspaikan koko tulee olla 5000 m². Suunniteltu hanke sijoittuu kiinteistölle, jonka pinta-ala on 4,08 ha. Karttatarkastelun perusteella kiinteistöstä 1,85 ha sijoittuu AP-alueelle, jolle asuinrakennuspaikat on osoitettu asemapiirroksen mukaisesti. Kiinteistölle jää lisäksi 2,23 ha raketamatonta VL-aluetta.
- Kiinteistölle suunniteltujen rakennuksien käyttötarkoitus, rakennuspaikkojen koko ja rakennuksien etäisyydet rannasta ovat yleiskaavan mukaiset.
- Hankkeen mukainen kokonaisrakennusoikeus tulisi olemaan yhteensä 636 m² kahdelle rakennuspaikalle, joten ylitys on vähäinen yleiskaavaan nähden eikä suunniteltu kokonaisuus siten johda alueella merkittävään rakentamiseen.
- Rakennuspaikan koko mahdollistaa myös maisemallisesti harkitun kokonaisuuden toteuttamisen, jossa yleiskaavassa osoitetut suunnittelumääräykset voidaan ottaa huomioon.

Ukonjärven ranta-alue ei ole tällä hetkellä kunnan ensisijaisesti asemakaavoitettava kohde, eikä alueella ole asemakaavan laatimisen vuoksi asetettu rakentamiskieltoa, joten yleiskaavassa esitetyn asemakaavoitusveloitteen rakentamisen ehtona voidaan katsoa olevan MRL 43 §:n mukainen huomattava haitta. Ukonjärven alue sijoittuu lvalosta 10 km pohjoiseen ja sille on rakentunut lomakylän lisäksi niin asuin- kuin lomarakentamista vuosikymmenien saatossa.

Edellä kuvatuin perustein suunniteltu rakennushanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueen muun käytön järjestämiselle eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia eikä johda merkittävään rakentamiseen.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Tommi Kasurinen
Päätösehdotus	<p>Kunnanhallitus päättää myöntää haetun poikkeuksen MRL 171 §:n mukaisesti seuraavin ehdoin:</p> <ul style="list-style-type: none">- rakennuksia ja rakennuspaikan järjestelyjä, kuten valaistusta suunniteltaessa on huolehdittava, että rakennukset on rakennustavaltaan, materiaaleiltaan ja mittasuhteiltaan sopeutettava luonnon- ja kulttuurimaisemaan, rakennus voi olla enintään kaksikerroksinen, ja sen tulee jäädä vallitsevan puuston alapuolelle- merkittävä suojapuusto rakennuksien ja rannan välillä tulee säilyttää, vain vähäinen harventaminen on sallittu- rakentamisen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee noudattaa muilta osin yleiskaavasta johtuvia asemakaavoitettavan alueen suunnittelumääräyksiä sekä muita kaavamääräyksiä. <p>Poikkeaminen ei aiheuta MRL 171.2 §:n mukaisia seuraamuksia. Lupa on voimassa enintään kaksi vuotta päätöksentekopäivästä lukien. Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä on saatava todistus poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta ja hankkeella on oltava niin ikään lainvoimainen rakennuslupa.</p>
Päätös	<p>Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti kunnanjohtajan ehdotuksen.</p> <p>Toimeksi: hallinto-osasto / asiakirjapalvelu Tiedoksi: hakija, tekninen toimi, rakennusvalvonta Lisätietoja: tekninen johtaja vt. Reetta-Mari Tammela, puh. 040 655 1611, reetta-mari.tammela@inari.fi</p> <hr/>