

Poikkeaminen MRL 42 § ja 43 §: Alajärvi 28:24 Eskottivaara

Kunnanhallitus 04.03.2024 § 57
85/10.03.00.07/2024

Valmistelija Tekninen johtaja vt.

Törmäsen rekisterikylän tilalle 28:24 Eskottivaara haetaan lupaa saada poiketa yleiskaavassa osoitetusta rakennuspaikan käyttötarkoituksesta. Yleiskaavan mukaiselle RA-lomarakennuspaikalle halutaan rakentaa omakotitalo (AO). Hakemuksen mukaiseen rakennushankkeeseen kuuluvat 130 m² omakotitalo, 80 m² autotalli, 25 m² rantasauna ja 30 m² liiteri. Rakennuspaikalle esitetty rakennusoikeus olisi siten yhteensä 265 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."

Asian esittely

Esitetty rakennushanke sijoittuu Alajärven etelärantaan, Ivalon alueen osayleiskaava-alueelle (kvalt 16.9.2010 § 54). Yleiskaavassa kiinteistölle on osoitettu kaksi uutta rakentamatonta lomarakennuspaikkaa merkinnällä RA-4. Yleiskaavamerkinnän selite: *"Loma-asuntoalue; Rakennuspaikalle saa sijoittaa päärakennuksen, vierasmajan, aitan, erillisen enintään 30 k-m² saunan ja tarvittavia talousrakennuksia samaan pihapiiriin kokonaisrakennusoikeuden puitteissa. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 300 k-m² ja vähimmäiskoko 2000 m². Muilta osin rakentamisessa noudatetaan voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräyksiä."*

Yleisissä määräyksissä lisäksi : "Yleiskaavaa voidaan käyttää ranta-alueilla sijaitsevilla AO -, RA-, RA-1-, RA-4 ja RM-alueilla rakennuslupan myöntämisen perusteena (MRL 72.1§)."

Hakemuksen mukaisen kiinteistöllä 148-409-28-24 Eskottivaara on kaksi rantaan sijoitettavaa lomarakennuspaikkaa. Kiinteistö sijoittuu yleiskaavan vyöhykkeelle (ran), jolla on noudatettu emätilatarkastelua rantarakennusoikeuden määrittelyssä. Hakemus koskee rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutosta lomarakennuspaikasta asuinrakennuspaikaksi. Yleiskaavassa lomarakennuspaikalle osoitettu rakennusoikeus on 300 m².

Hakemusvaiheen käsittely

Hakemuksen johdosta on kuultu naapureina tilat 6:85, 28:6 ja 28:83. Naapurit eivät ole jättäneet asiassa muistutuksia.

Lisäksi on pyydetty lausuntoa Saamelaismuseo Siidalta ja Ivalon paliskunnalta. Ivalon paliskunta ei ole jättänyt lausuntoa. Saamelaismuseolla ei ole poikkeamisesta huomautettavaa. 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;

- Alajärven rannalla on olemassa olevaa asuinrakentamista ja rakennuspaikalle johtava kulkutie vie olevassa olevan asutuksen läpi. Uusi asuinrakennuspaikka sijoittuu Alajoen ja Törmäsen kylän asutuksen lievealueille ja sieltä on noin 13 km Ivalon taajamaan
- suunniteltu hanke sijoittuu ranta-alueelle, jolle on yleiskaavassa osoitettu emätilamitoitusperusteinen rakennuspaikka
- rakennusoikeus ja rakennuspaikan koko ovat yleiskaavan mukaiset
- rakennusten etäisyydet rannasta asuinrakennuspaikalle ovat rakennusjärjestyksen mukaiset
- rakennus istuu maisemaan yksikerroksisena
- alueelle ei ole merkittävää rakentamispainetta.

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

Kunnanhallitus päättää myöntää haetun poikkeuksen rakennuspaikan käyttötarkoitukselle omakotilorakentamiseen MRL 171 §:n mukaisesti seuraavin ehdoin:

- rakennuksien sijoittelusta ja rakennuspaikan käytöstä tulee rakennuslupavaiheessa esittää säädösten mukainen asemapiirros
- merkittävä suojapuusto rakennuksien ja rannan välillä tulee säilyttää, vain vähäinen harventaminen on sallittu
- rakentamisen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee noudattaa muilta osin yleiskaavasta ja rakennusjärjestyksestä johtuvia määräyksiä ja säädöksiä.

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 ikää lainvoimainen rakennuslupa.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti kunnanjohtajan ehdotuksen.

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
