

Poikkeaminen MRL 42 § ja 43 §, Ala-Mulkujärvi 2:15 Hunajaholli

Kunnanhallitus 08.04.2024 § 86
142/10.03.00.07/2024

Valmistelija Tekninen johtaa vt.

Törmäsen rekisterikylän tilalle 2:15 Hunajaholli haetaan lupaa saada poiketa yleiskaavassa osoitetusta rakennuspaikan käyttötarkoituksesta. Yleiskaavan mukaiselle RA-lomarakennuspaikkaa halutaan käyttää vakituiseen asumiseen. Rakennuspaikalla sijaitsee 43 k-m² vapaa-ajan asunto, jolle on tavoitteena hakea käyttötarkoituksenmuutosta. Hakemuksessa ei ole esitetty uudisrakentamista. 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 Ala-Mulkujärven rantaan, Ivalon alueen osayleiskaava-alueelle (kvalt 16.9.2010 § 54). Yleiskaavassa kiinteistölle on osoitettu lomarakennuspaikka merkinnällä RA. Yleiskaavamerkinnän selite: *"Loma-asuntoalue RA. Rakennuspaikalle saa sijoittaa päärakennuksen, vierasmajan, aitan, erillisen enintään 30 k-m² saunan ja tarvittavia talousrakennuksia samaan pihapiiriin kokonaisrakennusoikeuden puitteissa. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 200 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 rakennusluvan myöntämisen perusteena (MRL 72.1§)."*

Kiinteistö sijoittuu yleiskaavan vyöhykkeelle (ran), jolla on noudatettu emätilatarkastelua rantarakennusoikeuden määrittelyssä. Hakemus koskee rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutosta lomarakennuspaikasta asuinrakennuspaikaksi. Yleiskaavassa lomarakennuspaikalle osoitettu rakennusoikeus on 200 k-m².

Hakemuksen mukaisen kiinteistöllä 148-409-2-15 Hunajaholli on yksi rantaan sijoittuva lomarakennuspaikka, jolle on vuonna 1984 rakennettu vapaa-ajan

asunto. Rakennuksen kerrosala on 42 k-m² ja se on liitetty vuonna 2021 rakennettuun jätevesijärjestelmään.

Hakemusvaiheen käsittely

Hakemuksen johdosta on kuultu naapureina tilat 1:41 ja 2:13. 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;

- Ala-Mulkujärven rannalla on olemassa olevaa asuinrakentamista, joka tukeutuu Törmäsen kylän asutuksenn ja Ivalon kylän palveluihin
- 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 eikä ajankohtaista yleiskaavan päivittämistarvetta.

Käyttötarkoituksenmuutos edellyttää rakennuslupaa. Asuinrakennuksen tekniset edellytykset ja vaatimukset tarkistetaan rakennuslupamenettelyssä.

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 yleiskaavasta rakennuspaikan käyttötarkoitukseksi omakotitalolle MRL 171 §:n mukaisesti.

Poikkeaminen ei aiheuta MRL 171.2 §:n mukaisia seuraamuksia. Lupa on voimassa enintään kaksi vuotta päätöksentekopäivästä lukien, jonka aikana käyttötarkoituksen muutokselle tulee hakea rakennuslupa. Ennen mahdollisten rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä on saatava todistus

poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta ja hankkeella on oltava niin ikää lainvoimainen rakennuslupa.

Käsittely

Tekninen johtaja vt. Reetta-Mari Tammela oli paikalla asiantuntijana klo 16.04-16.19. Kokous keskeytettiin kuulemisen ajaksi.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti kunnanjohtajan ehdotuksen.

Toimeksi: hallinto-osasto / asiakirjapalvelu

Tiedoksi: Lapin Ely-keskus, hakija, tekninen toimi, rakennusvalvonta, kaavoitus

Lisätietoja: tekninen johtaja vt. Reetta-Mari Tammela, puh. 040 655 1611, reetta-mari.tammela@inari.fi
