

Poikkeamispäätös MRL 42 § ja 43 §: Kattajärvi

Kunnanhallitus 17.03.2025 § 59
27/10.03.00.07/2025

Valmistelija

Tekninen johtaja

Rakennushanke

Koppelon rekisterikylän tilalle 33:26 POIKETTAVA haetaan lupaa saada poiketa yleiskaavassa osoitetusta rakennuspaikan käyttötarkoituksesta. Yleiskaavan mukaista RA-lomarakennuspaikkaa ja halutaan käyttää asuinrakennuspaikkana. Yleiskaavassa alue on määritetty asemakaavoitettavaksi alueeksi, jolla yleiskaavaa ei saa käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena. Hakemuksen mukaan rakennuspaikan käytetty rakennusoikeus on 129 k-m². Asemapiirros liitteenä ja kartta ohessa.

Rakennuspaikalla sijaitsee rakennusvaiheessa oleva vapaa-ajan asunto, jolle on myönnetty poikkeamislupa (KH 18.6.2018 §183) ja rakennuslupa (RT 20.5.2019 §49).

Uusi poikkeamislupahakemus on jätetty 7.12.2024 maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) voimassa ollessa. Nimike on muutettu 1.1.2025 alueidenkäyttölainsäädännön mukaisesti. Vireillä ollut asia käsitellään soveltaen jätettäessä voimassa olleita säädöksiä.

Rakennuskielto tai rajoitus

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentti; *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.*

Maankäyttö- ja rakennuslaki 42 §:

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

Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö sijaitsee Ukonjärven osayleiskaavan alueella, Kattajärven rannalla. Alueella ei ole voimassa eikä vireillä asemakaavoitusta eikä ranta-asemakaavoitusta.

Rakennuspaikalle on myönnetty aiemmin rakennuslupa poikkeamisluvan perusteella yleiskaavan mukaiselle käyttötarkoitukselle, yleiskaavan muiden ehtojen mukaisena. Nyt haettavana oleva poikkeaminen koskee yleiskaavan

vapaa-ajan asuinalueeksi osoitetulla alueella sijaitsevan rakennusvaiheessa olevan kaksikerroksisen vapaa-ajan asunnon (saunamökin) muuttamisesta vakituiseen asumiseen.

Rakennuksen koko on rakennuslupatietojen mukaisesti 64 k-m². Rakennus sijoittuu tässä hakemuksessa esitetyn asemapiirroksen ja ilmakuvan perusteella 25 m Kattajärven rannasta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 125.3 §:n mukaan käyttötarkoituksen muutos edellyttää aina rakennuslupaa mikäli käyttötarkoituksen muutoksella olisi vaikutusta kaavan toteuttamiseen, muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin. Rakennuspaikan osoittaminen uuteen käyttötarkoitukseen ranta-alueella maankäytön, ympäristön ja rakennuksen käytön muuttuessa edellyttää poikkeamislupaa MRL 171 § mukaisin edellytyksin. Loma-asunnoksi rakennetun rakennuksen tulee täyttää asuinrakennukselle asetetut rakentamisen edellytykset ja -määräykset hankkeen vireille tullessa voimassa olevan lainsäädännön sovellettujen linjausten ja reunaehtojen mukaisesti. Teknisten vaatimusten mukaisuuden edellytykset ja toimenpiteet määritettäisiin rakennusluvassa.

Rakennuspaikalla voimassa olevat yleiskaavamerkinnot:

RA: Loma-asuntoalue

Loma-asuntoalueita (RA) koskevat määräykset:

Uuden rakennuspaikan pinta-ala tulee olla vähintään 2000 m².

Yhdelle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asuinrakennuksen.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 k-m².

Koko yleiskaava-aluetta koskevat määräykset: (mm.)

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

as: Osa-alue, jolle tulee laatia asemakaava.

Tätä yleiskaavaa ei saa käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena asemakaavoitettavaksi määrätyllä osa-alueella.

Esitetty rakennushanke edellyttäisi poikkeamislupaa:

- yleiskaavan asemakaavoitusvelvoitteesta
- yleiskaavan käyttötarkoituksesta
- yli 20 k-m² rakennuksen vähimmäisetäisyydestä rantaviivaan.

Hakemuksen johdosta on kuultu naapureina 33:124, 33:48, 33:49, 33:115, 33:101, 33:105, 33:15. Naapurit eivät ole jättäneet muistutuksia.

Lisäksi on pyydetty lausunnot Hammastunturin paliskunnalta sekä Saamelaismuseo Siidalta. Hammastunturin paliskunta ei ole jättänyt lausuntoa.

Siida kirjaa lausunnossaan mm. ”Suunnittelualueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi tunnistettua rakennusperintöä eikä tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Suunnittelualue sijaitsee saamelaiskulttuuriin liittyvällä valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella Ukonjärven ja Myössjärven maisemat (VAMA 2021), joka on osoitettu myös maakuntakaavassa (Sa-maV 5965). Saamelaismuseo Siidalla ei ole poikkeamislupahakemuksesta toimialaansa liittyvää huomautettavaa.” Lausunto ohessa.

Aiempaan kiinteistöä koskevaan poikkeamispäätökseen (KH 18.6.2018 §183) on kirjattu:

"Osayleiskaavan kaavamääräyksen mukaan asemakaavan laatimisessa on otettava huomioon alueen luonnonympäristö ja maisema-arvot. Lisäksi osayleiskaavassa on annettu varsin yksityiskohtaiset ohjeet asemakaavoittettavan alueen kaavaratkaisulle.

Asemakaavassa tulisi ratkaista mm. Maisemassa erityisen näkyvillä alueilla asemakaavalla tulee määrätä rakennuksen suurin sallittu korkeus ja pohjapinta-ala sekä annettava määräykset rakennuksen ja sen osien väreistä. Poikkeamislupamenettelyssä ei ole tarkoituksenmukaista tehdä ratkaisun kannalta tarpeellisia maisemaselvityksiä tai muita yksityiskohtaisia selvityksiä. Rakennuksen näkyvyys maisemassa riippuu rakennuksen korkeudesta ja etäisyydestä rantaviivasta. Lisäksi rakennuksen näkyvyyteen maisemassa vaikuttaa rakennuksen ja rantaviivan väliin jätettävä puusto, josta ei asemakaavan puutteen vuoksi ole olemassa määräyksiä. Yleensä periaatteena yleiskaavatasolla on ollut, että mitä korkeampi rakennus, sitä kauempana rantaviivasta rakennus tulisi sijoittua. Hakemuksessa ei ole esitetty erityisiä perusteluja rakennuksen sijoittamiseksi lähelle rantaviivaa.

Edellä kerrotun perusteella hankkeen ratkaisussa tulee noudattaa erityisen varovaisuuden periaatetta. Poikkeaminen on perusteltavissa asemakaavan laatimisvelvollisuudesta, mutta ilman asemakaavan laatimista ei ole perusteltua poiketa Ukonjärven osayleiskaavan koko aluetta koskevista yleisistä määräyksistä."

Yhteenveto sovelletusta lainsäädännöstä

MRL 171 §: Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset "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 §:n mukaan Kunnan on perusteltava poikkeamispäätös siten kuin hallintolaissa säädetään.

Päätöksen perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n annettujen poikkeamisen edellytyksien ei katsota täyttyvän esitetyn hakemuksen hankkeen osalta, eikä poikkeamisen myöntämiselle ole siten edellytyksiä eikä esitetty erityistä syytä.

- rakennusta ei tulisi ilman asemakaavoitusta osoittaa kaavasta poikkeavaan käyttötarkoitukseen varovaisuus periaatteen mukaisesti
- hanke ei hakemuksen mukaan sisällä uutta rakennusta, päärakennuksen/asuinrakennus ei voi sijaita 25 metrin päässä rannasta vastoin yleiskaavamääräyksiä ilman asemakaavoitusta, jossa rakennuspaikan maisemalliset ja luontoympäristö huomioitaisiin.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Tommi Kasurinen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää hylätä haetun poikkeuksen MRL 171 §:n mukaisesti. Hankkeen voidaan katsoa aiheuttavan haittaa kaavoituksella tai alueen muun käytön järjestämiselle, aiheuttaa haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia ja

johtaa merkittävään rakentamiseen. Hakemuksen tarkoittaman rakentamisen tueksi ei ole osoitettavissa MRL 171 §:n mukaista erityistä syytä.

Käsittely

Tekninen johtaja Reetta-Mari Tammela on paikalla asiantuntijana klo 16.05-16.14. Kokous keskeytettiin kuulemisen ajaksi.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti kunnanjohtajan ehdotuksen.

Tiedoksi: hakija, tekninen toimi, rakennusvalvonta, Lapin ELY-keskus
Lisätietoja: tekninen johtaja Reetta-Mari Tammela, puh. 040 655 1611,
reetta-mari.tammela@inari.fi
