

**Oikaisuvaatimus: Poikkeamislupapäätös MRL 72§ Tahkotörmä, Ivalo, teknisen johtajan päätös
31.1.2025, 12/2025§**

Tekninen lautakunta 26.02.2025 § 17
40/10.03.00.07/2025

Valmistelija

Tekninen johtaja

Hakija ja kiinteistön 148-405-15-9 haltija on kirjannut oikaisuvaatimuksen saamaansa kielteiseen päätökseen (tekninen johtaja 31.1.2025, 12/2025 §) koskien poikkeamislupahakemusta vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutokselle maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisella suunnittelutarvealueella. Päätös ohessa.

Hakemus on jätetty 17.11.2024 maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) voimassa ollessa. Nimike on muutettu 1.1.2025 alueidenkäyttölain. Vireillä ollut asia käsitellään soveltaen voimassa olleita MRL säännöksiä. Hakemus liitteineen ohessa.

Hakijan vaatimus ja perustelut:

"Vaatimus:

Vaadimme oikaisua yllä mainittuun päätöksen koskien vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutosta asuinrakennukseksi.

Vaadimme, että meille myönnetään lupa muuttaa ko. vapaa-ajan asunto asuinrakennukseksi.

Perustelut:

Ennen päätöksen antamista on pyydetty lausuntoa ELY-keskukselta. ELY-keskus on antanut asiaan lausunnon 13.1.2025. ELY-keskuksen lausunnon mukaan "Kunnan on lupaharkinnassaan otettava huomioon maankäyttö- ja rakennuslain (alueidenkäyttölain) 171 §:n mukaisten poikkeamisen edellytysten lisäksi maanomistajien tasavertaisen kohtelun vaatimus".

Meille annettu päätös ei toteudu maanomistajien tasavertaisen kohtelun mukaisesti (yhdenvertaisuuslaki). Kiinteistömme molemmin puolin on kiinteistöt, joihin molempiin on saatu vastaavat luvat ja tämän vuoksi vaadimme oikaisua päätökseen." Oikaisuvaatimus ohessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain (alueidenkäyttölain) 116 §:n mukaan rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias. Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelvollisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa.

Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö on tulvavaarallisella alueella, jolla koko kiinteistö on tulvan alla kerran kahdessakymmenessä vuodessa HW 1/20a tulvalla (ELY:n lausunto ohessa). Valtakunnallisesti tulvauhanalaisuutta määrittäessä rakennuspaikalla on mitoitettavana korkeutena MRL 116 §:n mukaisella rakentamiseen soveltuvalla paikka pidetty HW 1/100a tulvaa, eli kerran sadassa vuodessa todennäköistä tulvaa. MRL:n mukaisen terveellisen ja turvallisen elinympäristön vaatimusten mukaisesti on kosteudelle alttiit rakenteet voitava sijoittaa 50 senttiä HW 1/100a tason yläpuolelle.

Rakennuspaikkojen soveltuvuus määritetään hakemushetkellä vallassa olevan ennakkotapausten, mitoitusehtojen ja tulvauhanalaisuuden määritysten mukaisesti. Maankäyttö- ja rakennuslaissa on erikseen osoitettu, että vapaa-ajan asunnon muuttaminen asuinrakennukseksi on sellainen uudelleen rakentamiseen verrattava muutos, että se edellyttää rakennuslupaa (MRL 125.3 §). Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan uusi

rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennuspaikalla ei saa olla tulvavaaraa.

Naapurikiinteistöillä olevat rakennukset ovat:

-83 vuoden vapaa-ajan asunto, jota -12 vuonna laajennettu

-87 vuoden omakotitalo, jota -96 laajennettu.

Maanomistajien tasavertainen kohtelu ei tarkoita sitä, että haettu lupa voitaisiin myöntää olosuhteista riippumatta kaikille. Tasavertaisella kohtelulla tarkoitetaan sitä, että vastaavassa asemassa olevia kohdellaan samojen periaatteiden mukaisesti.

”Päätöksen perustelut

Suunniteltu käyttötarkoituksen muutos asuinrakennukseksi lisää rakennuksen käyttöä, vaikuttaa ympäröivään maankäyttöön ja rakennukselta edellytettäviin teknisiin ominaisuuksiin siten, että rakennuspaikan soveltuvuus suunniteltuun uuteen käyttötarkoitukseen tulee tutkia MRL 116 §:n mukaisesti MRL 72 §:n rantarakennuskieltoa koskevan säädöksen nojalla poikkeamisluvan yhteydessä asemakaava-alueiden ulkopuolella. Rakennuspaikasta puhuttaessa tarkoitetaan niin ikään olemassa olevaa kuin uutta rakennuspaikkaa rakennuksen sijaintina.

Ivalojokilaakso on alueena tunnistettu merkittäväksi tulvariskialueeksi, joten tulvaveden korkeuksista on mittaustietoja vuosikymmenien ajalta. Rakennuspaikan maanpinnan korkeuteen nähden mitattujen ja siten arvioitujen tulvaveden korkeuksien mukaisesti tulvavesi peittää kyseessä olevan kiinteistön kokonaan jo melko yleisillä, kerran kahdessakymmenessä vuodessa toistuvilla tulvilla. Määritettäessä asumiseen tarkoitettun rakennuspaikan soveltuvuutta ja kelvollisuutta on valtakunnallisten suositusten ja jo vakiintuneen käytännön mukaan rakennuspaikan luonnollisen maanpinnan oltava korkeampi kuin kerran sadassa vuodessa toistuva tulva, jolloin rakennuksen kosteudelle alttiit rakennusosat on toteutettavissa tulvaturvallisesti. Rakennuspaikalla ei ole myöskään vesi- ja viemäriverkostoa, joten jätevesien käsittely tulee hoitaa kiinteistökohtaisesti. Tulva vesi ei saisi huuhdella jätevesiä järjestelmästä. Alueelle ei ole tarkoituksen mukaista osoittaa lisää asuinrakentamista.

- Hankkeen voidaan siten katsoa aiheuttavan haittaa kaavoitukselle tai alueen muun käytön järjestämiselle, aiheuttaa haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia ja johtaa merkittävään rakentamiseen.

- Suunniteltu rakennuspaikka ei täytä MRL 116 §:n 2 momentin rakennuspaikalle asetettuja soveltuvuuden ja kelvollisuuden vaatimuksia. Kiinteistön kohdalla HW 1/100 = +122,17 m (N2000). Rakennuspaikan korko rakennuksen kohdalla on +121,50 m ja +121,46 m (N2000) välillä.

- Hakemuksen tarkoittaman rakentamisen tueksi ei ole osoitettavissa MRL 171 §:n mukaista erityistä syytä.” (TJ 31.1.2025 12/2025 §)

Esittelijä

Tekninen johtaja Reetta-Mari Tammela

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta pysyttää voimassa teknisen johtajan päätöksen 31.1.2025 12/2025§ mukaisesti ja päättää hylätä haetun oikaisuvaatimuksen. Hankkeen voidaan katsoa aiheuttavan haittaa kaavoitukselle tai alueen muun käytön järjestämiselle, aiheuttaa haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia ja johtaa merkittävään rakentamiseen. Suunniteltu rakennuspaikka ei täytä MRL 116 §:n 2 momentin rakennuspaikalle asetettuja soveltuvuuden ja kelvollisuuden vaatimuksia. Hakemuksen tarkoittaman rakentamisen tueksi ei ole osoitettavissa MRL 171 §:n mukaista erityistä syytä. Päätöksellä ei ole syrjäytetty maankäyttö- ja rakennuslain tai yhdenvertaisuuslain mukaista tasavertaista kohtelua.

Päätös

Tekninen lautakunta hyväksyi yksimielisesti teknisen johtajan ehdotuksen.

Toimeksi: hakija

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